

2410 Hainburg an der Donau | Wohnung | Objektnummer: 57054

Hainburg I ca 5m2 Balkon I Carport - Stellplatz I Wohnküche I Nähe Bad Deutsch-Altenburg und Carnuntum



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Hainburg | ca 5m² Balkon | Carport - Stellplatz | Wohnküche | Nähe Bad Deutsch-Altenburg und Carnuntum



Lage

Hainburg an der Donau

Highlights der Wohnung

- **71 m² Wohnfläche** – moderner Grundriss, ideal für Paare
- **Baujahr 2022** – neuwertiger Zustand
- **3 Zimmer** – inkl. Schlafzimmer & Kinder-/Arbeitszimmer
- **5,21 m² Balkon** – direkt vom Wohn-/Essbereich erreichbar
- **Gas-Fußbodenheizung** – angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich
- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum
- **Carport-Stellplatz direkt vor der Haustür**
- **Top Anbindung** – Bahnhof 2 Min., Bushaltestelle 1 Min.
- **Monatliche Kosten** – ca. € 300 Betriebskosten + ca. € 32 Strom
- **Sofort verfügbar** – ohne Wartezeit einziehen
- **Ruhige, familienfreundliche Lage in Hainburg**

[>> 360° Rundgang <<](#)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Owensystraße 40 in Hainburg an der Donau! Diese moderne, 2022 errichtete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf **71 m²** ein durchdachtes Raumkonzept, das perfekt auf junge Paare zugeschnitten ist.

Der helle Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den **5,21 m² großen Balkon**, der sich ideal für entspannte Abende oder ein kleines Frühstück im Freien eignet.

Ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein zusätzliches **Kinder- oder Arbeitszimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, die Toilette ist separat. Ein praktischer Vorraum rundet den Grundriss ab.

Die Wohnung verfügt über eine **Gas-Fußbodenheizung**, die für angenehme Wärme sorgt. Ein **Kellerabteil** sowie ein **Carport-Stellplatz direkt vor der Haustür** sind ebenfalls inkludiert.

Kaufpreis: 259.000€

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 71 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,21 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	2026-07-13
Etage:	1. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Möbiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
WCs:	1		
Keller:	1		
Balkone:	1	Lagebewertung:	gut
Stellplätze:	1	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	2022
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	29.06.2035
		HWB:	 36 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,65

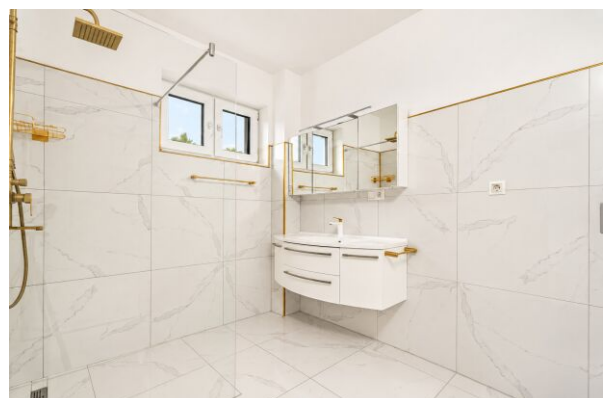
Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen		
Befeuerung:	Gas		
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	WCs:	Toilette
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
		Küche:	Wohnküche / offene Küche
		Stellplatzart:	Carport, Parkplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	259.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m²:	3.647,89 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	9.324,00 € inkl. 20% USt.
Betriebskosten:	165,10 €		
Reparaturrücklage:	75,03 €		
Umsatzsteuer:	16,51 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	256,64 €		

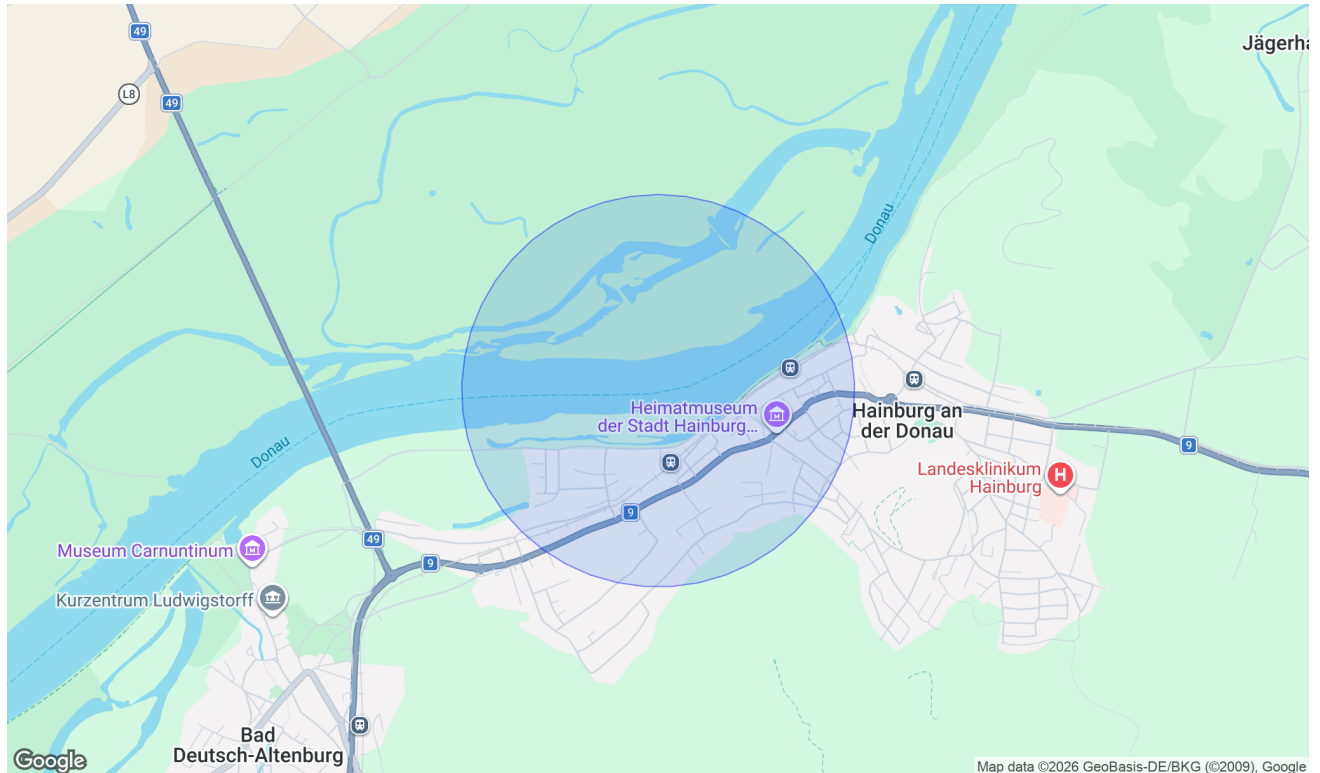
Weitere Fotos





Lage

2410 Hainburg an der Donau



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	8.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	9.500 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	5.000 m
Autobahnanschluss	10.000 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	1.000 m
Höhere Schule	9.000 m
Universität	6.000 m

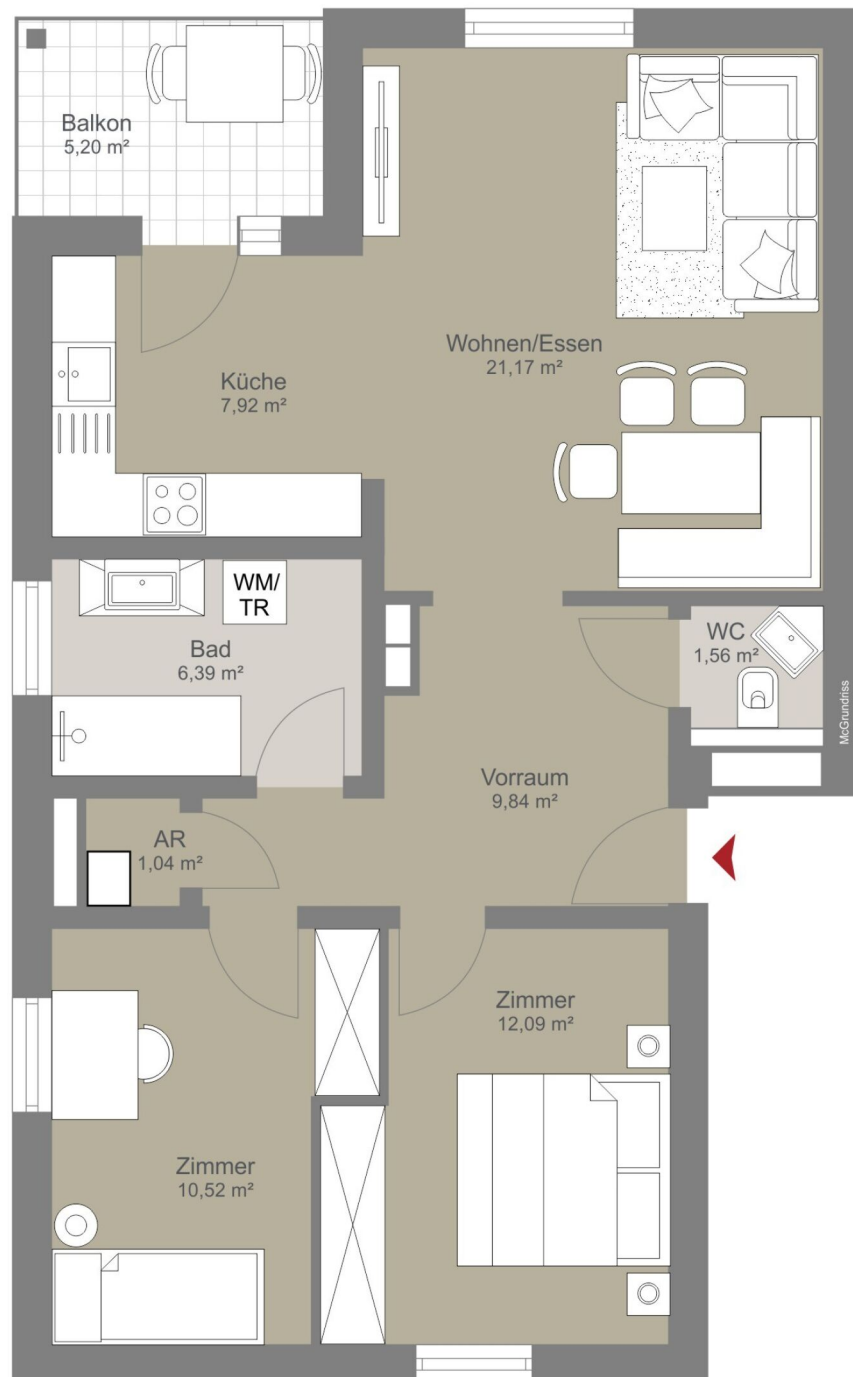
Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG



Obergeschoss

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at