

## **Neues Leben in ehemaligem Tabaklager - Wohnen in Hainburg**



**Objektnummer: 12955**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1821
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	225.260,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,59 €
<b>USt.:</b>	14,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

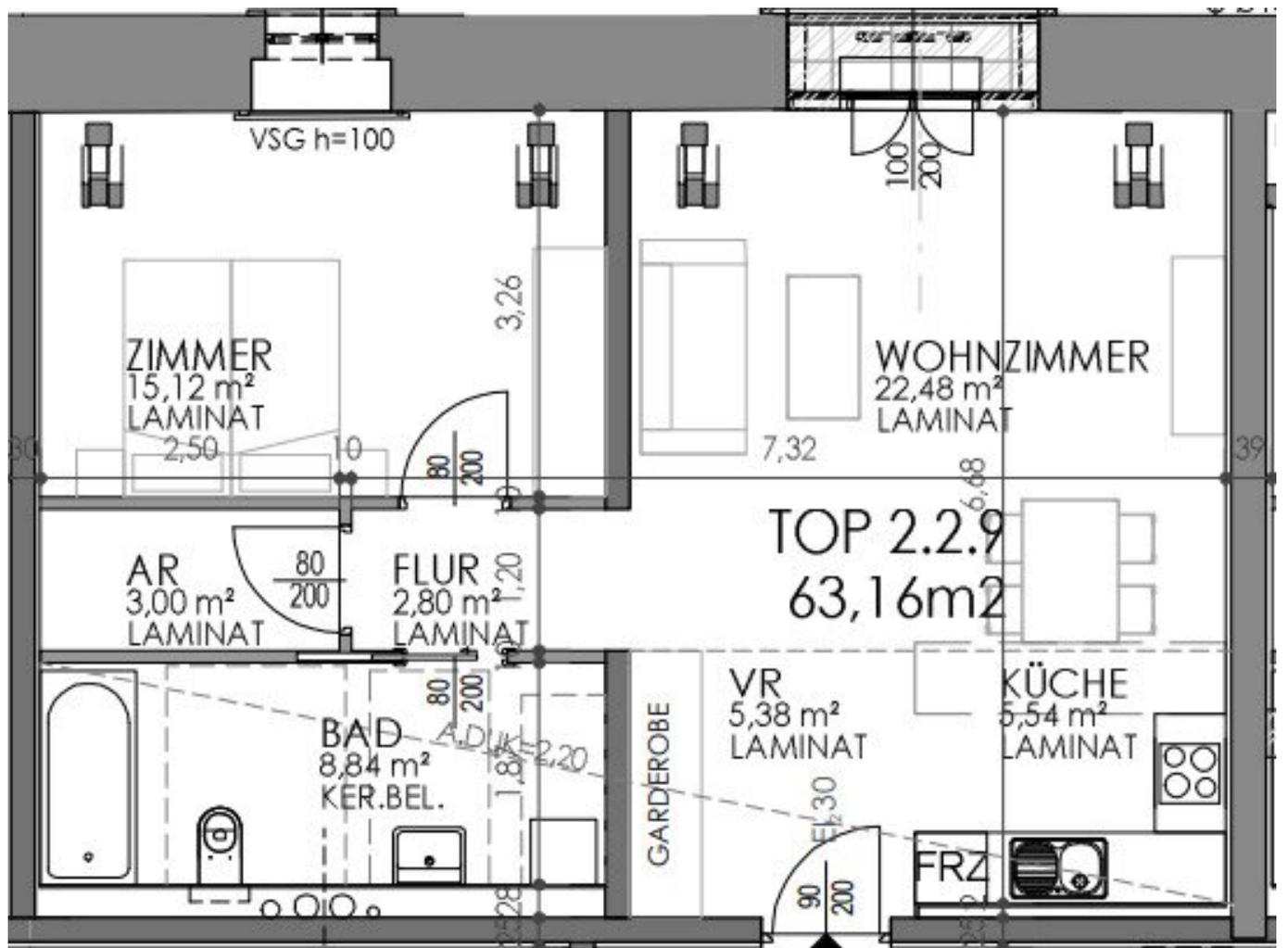
WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

## Zum Projekt

In **Hainburg an der Donau** kommt neues Leben in das ehemalige Blätterlager der Austria Tabakwerke. Zuallererst war dies bis ins 17. Jahrhundert ein Franziskaner Kloster und wurde über 300 Jahre für die Lagerung von Tabak genutzt. Das alte Gemäuer ist damit absolut trocken, gut erhalten und steht unter Denkmalschutz.

Nun wird dem Gebäude neues Leben eingehaucht und es werden **über 100 Wohnungen neu errichtet**, welche den Glanz von neuen Wohnungen, aber den Charme von alten **hohen Räumen** haben. Die Wohnungen verfügen wo es möglich ist über Außenflächen wie **Balkone, Terrassen, Loggien oder Gärten**.

## Lage

**Hainburg** ist eine Stadtgemeinde mit ca. 6.725 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2019) im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich. Hainburg ist nur wenige Autominuten vom Stadtzentrum der slowakischen Hauptstadt Bratislava entfernt. Bekannt ist Hainburg für seine beinahe vollständig erhaltene Stadtmauer. Auch unser Projekt befindet sich zu einem Teil direkt in der enthaltenen Stadtmauer. Die Stadt ist über die Bundesstraße 9 sowie die Schnellbahn direkt mit dem Wiener Stadtzentrum bzw. dem Wiener Flughafen verbunden.

Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar in der benachbarten Galeria erreichbar - einem neuen Fachmarktzentrum welches 2017 eröffnet hat.

## Infrastruktur

- Kindergarten ca. 460 m
- Schulen ab ca. 330 m
- Supermarkt (Merkur) ca. 50 m
- Trafik ca. 270 m
- Ärzte ab ca. 160 m

- Bahnhof ca. 300 m

## Zu den Wohnungen

### **Geschichtsträchtige Eigentumswohnungen** in Hainburg an der Donau!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause. In einer malerischen Umgebung entstehen gerade **hochwertige Wohnungen** in unterschiedlichen Größen von **47-113m<sup>2</sup>**, die mit **viel Liebe zum Detail** gestaltet werden. Ein **weiteres Highlight** dieses Projekts sind die **Balkone und Loggien**, die Ihnen einen privaten Platz im Freien bieten, um die frische Luft und den **herrlichen Ausblick** zu genießen. Um Ihnen den Alltag zu erleichtern, können Sie einen **Tiefgaragenparkplatz für €20.000** erwerben. Somit steht Ihrem unbeschwerten Start in den Tag nichts im Wege.

Die Fenster sind mit einer **3-fach Wärmeschutzverglasung** versehen. Die Wohnungen werden mittels einer **effizienten Hauszentralheizung** beheizt, so dass Sie eine angenehme Wärme in Ihrem neuen Heim erleben werden. Darüber hinaus steht Ihnen **ein Kellerabteil** zur Verfügung, um Ihre persönlichen Gegenstände zu verstauen. Für Familien mit Kleinkindern und Fahrradliebhaber bieten der **Kinderwagenabstell- und der Fahrradraum** zusätzlichen Stauraum.

**Schlüsselfertige Variante:** (gegen Aufpreis)

Jede Wohnung wird mit **edlen Parkettböden** ausgestattet, die für ein warmes und **gemütliches Ambiente** sorgen. Die Nassräume werden mit **wunderschönen Designfliesen** aus Italien veredelt und bringen eine **stilvolle Note** in Ihr Badezimmer. **Türen sowie Türstöcke** werden in einem **klassischen Weiß** gehalten und die **Sanitärausstattung** besticht durch das **hochwertige Design**.

## Übergabe

Die Wohnungsübergabe ist mit Ende 2024 geplant.

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

[Paul & Partner Immobilien. Investments.: Wo Zuhause nicht nur ein Ort ist.](#)

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## **Rechtliche Info**

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.