



Bosen | 3 izbový moderný a svetlý byt Hainburgu

296 000 €



Kraj:	Niederösterreich
Okres:	Bruck an der Leitha
Obec:	Hainburg a.d. Donau
Ulica:	Hummelstraße
Druh:	Byty
Typ bytu:	3-izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Poschodie:	1
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	80 m ²
Úžitková plocha:	80 m ²	Plocha balkóna:	7 m ²
Stav:	novostavba	Počet balkónov:	1
Počet izieb:	3	Pivnica plocha:	3 m ²
Balkón:	áno	Počet pivníc:	1
Pivnica:	áno	Počet vonkajších parkovacích miest:	1
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Cena vonkajších parkovacích miest:	10000 €
Rok poslednej rekonštrukcie:	2018	Orientácia:	Juhovýchod
Počet poschodí od prízemia vyššie:	1	Vykurovanie - centrálné:	áno
Pozícia:	vyššie poschodie		

POPIS NEHNUTELNOSTI

Bosen group vám exkluzívne ponúka na predaj moderný a slnečný 3-izbový byt priamo pod hradom v meste Hainburg an der Donau.

Byt:

Bytový dom prešiel v roku 2018 kompletnou rekonštrukciou (nové okná, fasáda, strecha, výťah, odpady a vodovodné potrubie, pivničné priestory. Samotný byt bol v roku 2021 kompletno zariadený (kuchyňa, stavané skrine, kúpeľňa a podlahy, kompletný nábytok)

Bytový má len 8 bytov a patrí k nim podielové vlastníctvo na predzahradkou.

Podlahy sú v glamour štýle a je to talianska dlažba, ktorá pôsobí veľmi elegantne a v celom byte sú veľké roldor skrine v kombinácii so zlatou farbou, čo zdôrazňuje lelegantný štýl. V byte sa nachádza dostatok odkladacieho priestoru.

Kúrenie je riešené vlastným plynovým kotlom. Do bytu nie je potrebná žiadna investícia, nakoľko byt sa predáva vo vyššom štandarde.

Orientácia celého bytu je na JV a je situovaný priamo pod hradom s krásnymi vyhladmi na okolitú prírodou. Ideálny pre rodinný život.

Dispozícia bytu:

Byt sa nachádza na 1 poschodí. Dispozícia bytu je 80m², z čoho samostatný byt má úžitkovú plochu 72m². Byt sa skladá z predsiene (5 m²), kúpeľne s WC (10 m²) z priestrannej obývačky s kuchynským kútom (35 m²), detskej izby (15 m²) a spálne (15 m²) , balkón 7m².

K bytu patrí aj povala, ktorá slúži ako odkladací priestor a k bytu patrí aj samostatná pivnica 3m².

Lokalita:

Byt sa nachádza v meste Hainburg an der Donau v Rakúsku, priamo pod historickým hradom a len 15 minút od Bratislavy.

Lokalita ako aj meste Hainburg sú veľmi obľúbená a vyhľadávaná pre Slovákov. Čo dokazuje aj veľký počet žijúcich Slovákov v tomto meste a rovnako pracujúcich na miestnych úradoch, v obchodoch alebo v miestnych službách.

V okolí je výborná dopravná dostupnosť autom, autobusom a vlakom do Bratislavy alebo do Viedne.

V tesnej blízkosti sa nachádzajú reštaurácie, škola, škôlka, nákupné strediská, lekáreň, pekáreň, ihrská pre deti, futbalové ihrisko a turistické chodníčky a vyhladky.

Vďaka svojej polohe je byt skvelou investičnou príležitosťou.

Parkovanie:

K bytu je možné si dokúpiť parkovacie miesto ktoré sa nachádza vo dvore bytového domu. Parkovanie je možné aj pred bytovým domom.

Pre viac informácií a dohodnutie termínu na obhliadky nás neváhajte kontaktovať.

CENA: 296 000€

Parkovacie miesto: 10 000€

Kupujúci pri kúpe nehnuteľnosti v Rakúsku musí počítať okrem kúpnej ceny nehnuteľnosti s úhradou poplatkov, ktoré zahŕňajú daň z nadobudnutia nehnuteľnosti, poplatok za vklad do katastra, poplatok za právne služby a odmena RK.

Realitný maklér: Barbara Dörnhöfer, +43670 5500217 donhofer@bosen.sk

Realitná kancelária BOSEN GROUP je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Uvedená cena je konečná, zahŕňa províziu realitnej kancelárie, právny servis zabezpečovaný advokátskou kanceláriou, úhradu základného správneho poplatku na katastri, poradenstvo k prevodu nehnuteľnosti a bezplatnú ponuku financovania prostredníctvom hypotéky.

Bosen Group bietet Ihnen exklusiv eine moderne und sonnige 3-Zimmer-Wohnung direkt unter der Burg in der Stadt Hainburg an der Donau zum Verkauf an.

Wohnung:

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2018 umfassend saniert (neue Fenster, Fassade, Dach, Aufzug, Abwasser- und Wasserleitungen sowie Kellerbereiche). Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2021 komplett ausgestattet (Küche, Einbauschränke, Badezimmer, Böden und vollständige Möblierung).

Das Gebäude umfasst nur 8 Wohneinheiten und beinhaltet Miteigentumsanteile am Vorgarten.

Die Böden sind im glamourösen Stil gehalten – es handelt sich um hochwertige italienische Fliesen, die sehr elegant wirken. In der gesamten Wohnung befinden sich große Einbauschränke (Rolldor-System) in Kombination mit goldenen Elementen, die den eleganten Stil zusätzlich unterstreichen. Die Wohnung bietet ausreichend Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gastherme. Es sind keine weiteren Investitionen erforderlich, da die Wohnung in einem gehobenen Standard verkauft wird.

Die Ausrichtung der Wohnung ist Südost (SO) und sie befindet sich direkt unter der Burg mit einem wunderschönen Blick auf die umliegende Natur. Ideal für das Familienleben.

□

Raumaufteilung:

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock.

Gesamtfläche: 80 m², davon 72 m² Wohnfläche.

Aufteilung:

- *Vorraum (5 m²)*
- *Badezimmer mit WC (10 m²)*
- *Großzügiges Wohnzimmer mit Küche (35 m²)*
- *Kinderzimmer (15 m²)*
- *Schlafzimmer (15 m²)*
- *Balkon (7 m²)*

Zur Wohnung gehören außerdem ein Dachboden als Abstellraum sowie ein separater Keller mit 3 m².

Lage:

Die Wohnung befindet sich in Hainburg an der Donau in Österreich, direkt unter der historischen Burg und nur 15 Minuten von Bratislava entfernt.

Die Lage sowie die Stadt Hainburg sind bei Slowaken sehr beliebt und gefragt, was auch durch die große Anzahl an hier lebenden und arbeitenden Slowaken (in Behörden, Geschäften und Dienstleistungen) bestätigt wird.

In der Umgebung gibt es eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto als auch mit Bus und Bahn nach Bratislava oder Wien.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Restaurants, Schule, Kindergarten, Einkaufszentren, Apotheke, Bäckerei, Kinderspielplätze, ein Fußballplatz sowie Wanderwege und Aussichtspunkte.

Dank ihrer Lage stellt die Wohnung auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar.

□

Parken:

Ein Parkplatz im Innenhof des Wohnhauses kann zusätzlich erworben werden. Parkmöglichkeiten bestehen auch direkt vor dem Gebäude.

□

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

PREIS: 296 000€

Parkplatz: 10 000€

Beim Erwerb einer Immobilie in Österreich muss der Käufer neben dem Kaufpreis auch mit zusätzlichen Kosten rechnen, wie z. B. Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Kosten für Rechtsberatung sowie Maklerprovision.

□

Immobilienmaklerin: Barbara Dörnhöfer, +43 670 5500217, donhofer@bosen.sk

Die Immobilienagentur BOSEN GROUP ist Mitglied der Immobilienunion der Slowakischen Republik und handelt gemäß deren Immobilienkodex.

Der angegebene Preis ist ein Endpreis und beinhaltet die Provision der Immobilienagentur, die rechtliche Betreuung durch eine Anwaltskanzlei, die Grundbuchgebühr, Beratung beim Immobilienübertrag sowie ein kostenloses Finanzierungsangebot über eine Hypothek.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :
Telefón :
E-mail:

Barbara Dörnhöfer
+421 905 771 177
dornhofer@bosen.sk

