HAINBURG: Mehrparteinhaus / Großfamilienhaus mit 7 Wohnungen & Garten

Objektnummer: 815

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	399,34 m²
Nutzfläche:	399,34 m²
Terrassen:	3
Garten:	500,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 190,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,29
Kaufpreis:	800.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilientreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

T +43 676 733 61 60
H +43 676 733 61 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

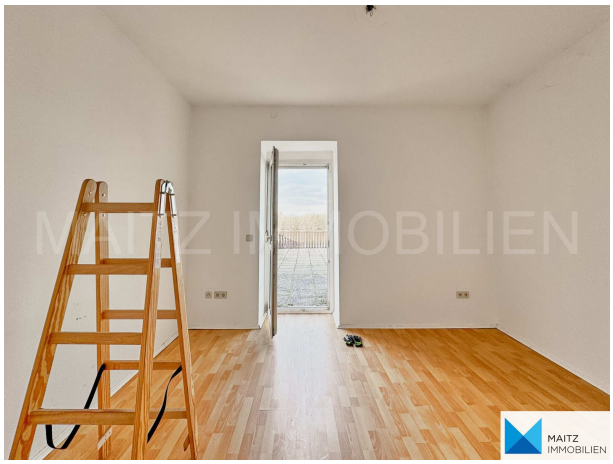
MAITZ
IMMOBILIEN

Hirschmann
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

ACV
delta pro
MAITZ
IMMOBILIEN

Rauchabzug
Zentrale
BRANDSCHUTZPROFI
MAITZ
IMMOBILIEN

RAUCHABZUG
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

30
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

Nr.30
DONAU STATIONEN
Hainburg
MAITZ IMMOBILIEN

MAITZ IMMOBILIEN

MAITZ IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

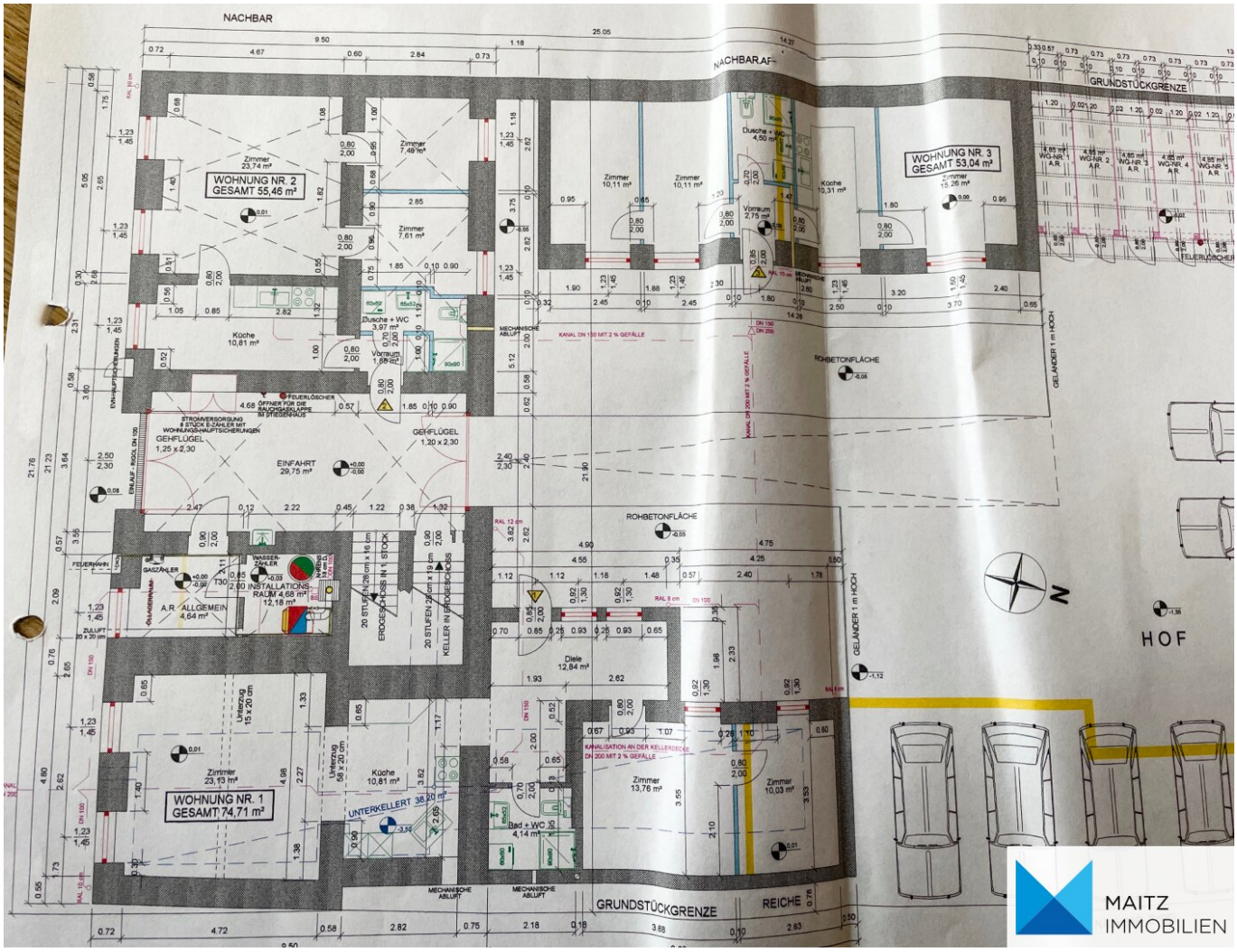
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

TOP Nr.	WNFL m2	Freiflächen	
ERDGESCHOSS			
1	74,71	gartenseitige Terrasse	vermietet bis Ende Feb 2024
2	55,46		Leerstand
3	53,04		Räumung gerichtsanhängig
1. STOCK			
4	66,66	große Terrasse	Leerstand
5	63,61	große Terrasse	Leerstand
DACHGESCHOSS			
6	36,52		Leerstand
7	49,34		Räumung gerichtsanhängig
	399,34		
Garten	ca 500-600m2		
7 Einlagerungsräume (in einem gartenseitigen Zubau; jeweils 4,85m2			
sowie ein weiterer **Abstellraum für Gartengerätschaften**			
Kfz Einstellplätze im Hof waren geplant, wurden aber bislang nicht umges			

MAITZ
IMMOBILIEN



MAITZ IMMOBILIEN

EINREICH- / BESTANDSPLAN

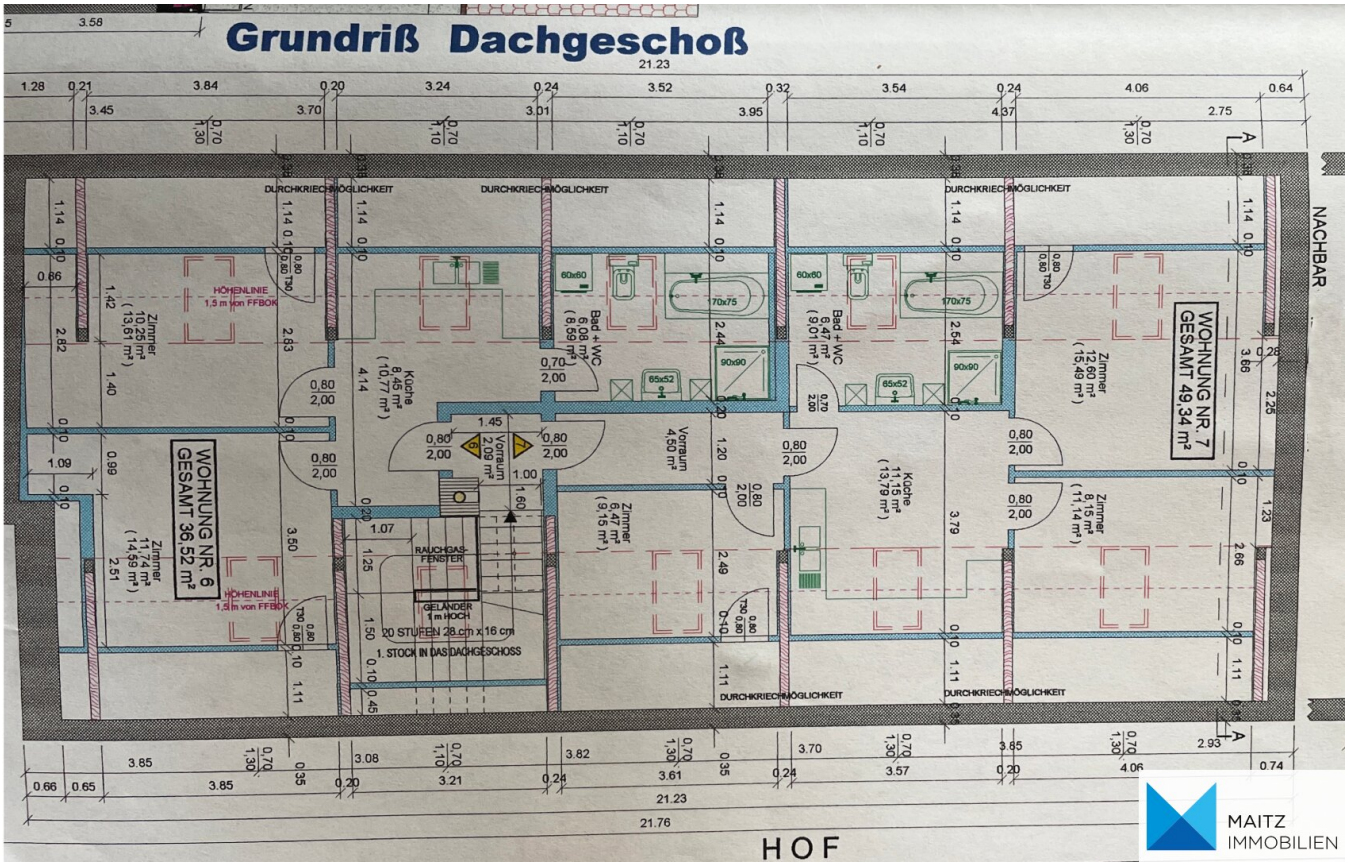
Maßstab: ~~M 1:100~~

Grundriß 1. Stock

ALLE HK-ANBINDER Cu 15mm x 1/2"
KLEINSTE ROHRDIMENSION Cu 15 mm

MAITZ IMMOBILIEN

Grundriß Dachgeschoß



MAITZ IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Im Herzen von Hainburg a. Donau befindet sich diese Liegenschaft aus langjährigem Familienbesitz.
Sie erstreckt sich über 3 Geschosse (EG, 1. Stock, ausgebautes Dachgeschoss sowie Keller) und beherbergt 7 Wohnungen.

Es handelt sich um einen **Altbau, dem gartenseitig 2 Trakte** mit weiteren Wohnungen zugebaut wurden.
Hinter dem Haus steht ein **großer Garten mit Blick über Donau und die umliegende Aulandschaft** zur Verfügung.

Das Haus wäre auch sehr gut in **Etagenwohnungen** aufteilbar bzw käme es als Domizil für eine **Großfamilie** in Betracht.

Das Haus ist **nahezu bestandsfrei** (2 Mietverhältnisse sind derzeit in gerichtlicher Auflösung; sonst keine aufrechten Mietverträge).

Grundstück: ca. 1011m2 (unverbürgt laut Grundbuch)

Eine Aufstellung der einzelnen Wohnungen samt Flächen finden Sie als Tabelle anbei.

Eine allfällige Hauptmietzinsreserve gilt mit dem Kaufpreis als abgegolten.

BESONDERE MERKMALE:
Die Liegenschaft hinterlässt bei uns einen gut gepflegten Gesamteindruck, dies gilt sowohl für die Allgemeinflächen als auch die Wohnungen.
Teilweise sind kleinere Renovierungsarbeiten in den Wohnungen nötig (zB Malerarbeiten).
Im Jahr 2000 wurden Einreichpläne erstellt und sukzessive die Wohnungen im Haus saniert sowie Außenfenster, Außentüren, Fassadengestaltung, Dacheindeckung erneuert.
Im Dachgeschoss wurde zwei neue Wohnungen geschaffen.
Seit dem Jahr 1898 bestanden 10 Wohnungen im Haus, deren Grundrisse im Jahr 2000 erneuert wurden.

3 Wohnungen bieten großzügige Terrassen mit sehr schönem Blick in den Garten und über die Donau!
Im Erdgeschoss des Haupthauses sind **Kreuzgewölbedecken** vorzufinden, die den Wohnungen ganz besonderen Charme verleihen.
Sämtliche Fenster sind bereits **Kunststofffenster mit Doppelverglasung**; Dachflächenfenster von **VELUX**.

TECHNISCHE EIGENSCHAFTEN:

- **Gaszentralheizung**
  Es wurden bereits erste Vorbereitungen für Einleitung von **Fernwärme** getroffen.
- **Brandmeldeanlage** mit Rauchabzug

LAGE:
Ruhige Zentrumslage, zwischen Hauptplatz und Donau

Binnen weniger Gehminuten erreichen Sie:
* Hauptplatz Hainburg
* Einkaufszentrum (BILLA PLUS, Galleria Danubia, BIPA, LIDL, HOFER)
* Apotheke
* diverse Gastronomie
* Tennisverein Hainburg
* Kinderspielplatz
* Donauufer mit Blick auf die Auenlandschaft; herrlicher Erholungsraum
* Schifffahrtsstation Hainburg
* Freibad (Bergbad)

ÖPNV:
* Personenbahnhof
* Busstation --> Bratislava

Die Liegenschaft wird provisionsfrei für den Käufer angeboten!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

ENGLISH
(English translation is not legally binding)

This long-standing family-owned property is located in the heart of Hainburg a. Donau.
It extends over 3 floors (ground floor, 1st floor, converted attic and basement) and houses 7 apartments.

It is an old building to which 2 wings with further apartments have been added on the garden side.
Behind the house there is a large garden with a view over the Danube and the surrounding meadows.

The house could also be easily divided into apartments or would be suitable as a home for a large family.

The house is almost vacant (2 tenancies are currently being dissolved by the courts; no other valid tenancy agreements).

Plot: approx. 1011m2 (not guaranteed according to land register)

A list of the individual apartments and their floor areas is attached as a table.

Any main rent reserve is deemed to be settled with the purchase price.

SPECIAL FEATURES:
The property leaves us with a well-maintained overall impression, this applies to both the common areas and the apartments.
Some of the apartments require minor renovation work (e.g. painting).
In 2000, submission plans were drawn up and the apartments in the building were successively renovated and exterior windows, exterior doors, façade design and roofing were renewed.
Two new apartments were created in the attic.
There had been 10 apartments in the building since 1898, the floor plans of which were renovated in 2000.

3 apartments offer spacious terraces with beautiful views of the garden and the Danube!
The first floor of the main building has cross-vaulted ceilings, which lend the apartments a very special charm.
All windows are already plastic windows with double glazing; roof windows from VELUX.

TECHNICAL FEATURES:
Gas central heating
Initial preparations have already been made for the introduction of district heating.
Fire alarm system with smoke extraction

LOCATION:
Quiet central location, between the main square and the Danube

Within a few minutes walking distance:
* Hainburg main square
* Shopping center (BILLA PLUS, Galleria Danubia, BIPA, LIDL, HOFER)
* Pharmacy
* Various restaurants
* Hainburg tennis club
* Children's playground
* Danube bank with a view of the floodplain landscape; wonderful recreational area
* Hainburg shipping station

PUBLIC TRANSPORTATION:
* Train station
* Bus station --> Bratislava

The property is offered free of commission for the buyer!

We look forward to your inquiry!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

NEU!
Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.
Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <500m
Arzt <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap