

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hainburg

### Moderne Dachgeschosswohnung in der "Alten Zimmerei"



Objekt-Nr. **OM-321414**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michaela Schmitt

63512 Hainburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	190 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.050 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Firma Rochner & Stahl Immobilien GmbH hat in Hainburg, im Ortsteil Hainstadt für Sie sieben neue Wohnhäuser gebaut, ein modernes Wohnensemble inmitten von Hainstadt.

Die Häuser bestehen jeweils aus vier Wohnhäusern mit drei Wohneinheiten, zwei Wohnhäusern mit sechs Wohneinheiten sowie einem Wohnhaus mit vier Wohneinheiten.

Wir starten jetzt mit der Vermietung des ersten fertig gestellten Hauses (Nummer 2) mit 3 Wohneinheiten. Dieses verfügt über zwei 4-Zimmerwohnungen mit je ca. 96 Quadratmetern und einer Dachgeschosswohnung mit ca. 85 Quadratmetern. Unsere modernen Wohnungen bieten Ihnen reichlich Platz, um sich ein wunderschönes Zuhause einzurichten. Sie haben die freie Auswahl zwischen dem Erdgeschoss, Obergeschoss oder dem Dachgeschoss.

Unsere hier angebotenen Wohnungen vereinen, was sich viele Menschen von Ihrem neuen Zuhause wünschen, helle moderne Wohnräume, Tageslichtbäder, ein eigener Gartenanteil (nur für das Erdgeschoss) oder ein heller Balkon, eine ruhige und familienfreundliche Wohnanlage mit Außenstellplätzen (30,- €) und Tiefgaragenstellplätzen (75,- €).

## Ausstattung

Ausstattung:

- DG Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster- innen und außen weiß/dreifachverglast
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Türen weiß
- Bodenbeläge - Fliesen in Bad / restl. Räume Vinylboden
- Gegensprechanlage
- Badezimmer mit Dusche WC Badewanne und E-Handtuchheizkörper
- Luft-Wasser- Wärmepumpe
- Balkon Douglasienboden (Kein Gartenanteil)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Schreiben Sie uns an, wir vereinbaren zeitnah einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Hainburg ist eine Kleinstadt am Main in Hessen, in verkehrsgünstiger Lage. Durch die A3 haben Sie eine schnelle Verkehrsanbindung in Richtung Frankfurt (Flughafen) sowie Aschaffenburg und Würzburg.

Kindergarten, Grundschule und eine Gesamtschule befinden sich im nahen Umkreis und sind über eine gute Busanbindung sehr gut erreichbar. Eine medizinische Versorgung ist durch verschiedene Arztpraxen und Apotheken ausreichend gewährleistet.

In zentraler Lage befinden sich Supermärkte für Ihren täglichen Bedarf. Der Bahnhof liegt fußläufig nur 10 Minuten entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschosswohnung