Neu - Korneuburg - Zentrale Lage - Altbau + Zubau + DG Ausbau + Tiefgarage mit 16 Stellplätzen - Provisionsfrei für Sie als Kunde

Objektnummer: 16666

Eine Immobilie von Valorous Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hovengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	128,68 m²
Nutzfläche:	128,68 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	839.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

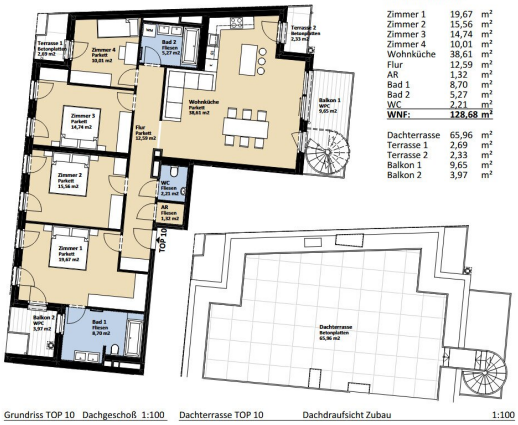
Dipl. Ing. Birgit Hofbauer Domin

Valorous GmbH - Valorous Immobilien
Dr. Hanswenzel Gasse 15
1230 Wien

T +43 800 55 66 57
H +4369916168552

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

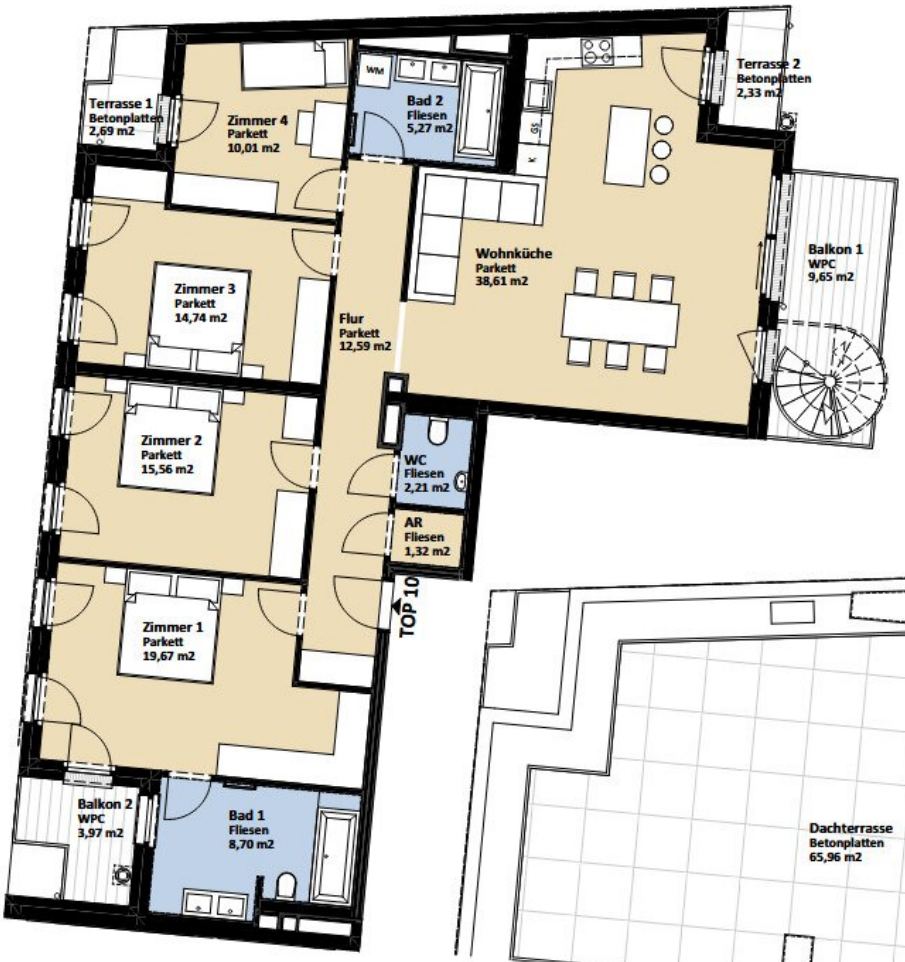
Verfügung.



Flächenaufstellung:

Zimmer 1	19,67	m²
Zimmer 2	15,56	m²
Zimmer 3	14,74	m²
Zimmer 4	10,01	m²
Wohnküche	38,61	m²
Flur	12,59	m²
AR	1,32	m²
Bad 1	8,70	m²
Bad 2	5,27	m²
WC	2,21	m²
WNF:	**128,68**	**m²**
Dachterrasse	65,96	m²
Terrasse 1	2,69	m²
Terrasse 2	2,33	m²
Balkon 1	9,65	m²
Balkon 2	3,97	m²

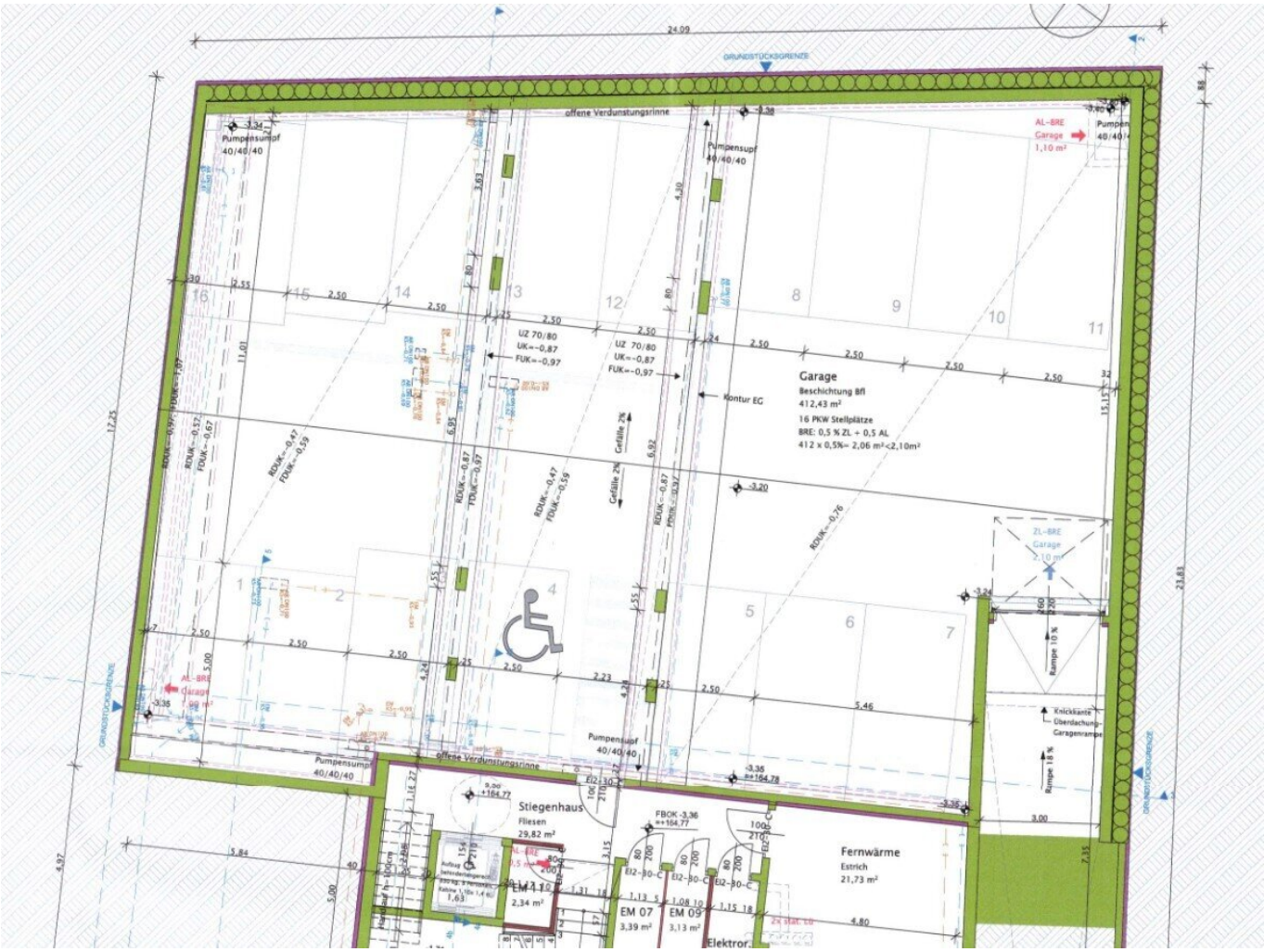
Grundriss TOP 10 Dachgeschoß 1:100 Dachterrasse TOP 10 Dachdraufsicht Zubau 1:100



Flächenaufstellung:

Zimmer 1	19,67	m²
Zimmer 2	15,56	m²
Zimmer 3	14,74	m²
Zimmer 4	10,01	m²
Wohnküche	38,61	m²
Flur	12,59	m²
AR	1,32	m²
Bad 1	8,70	m²
Bad 2	5,27	m²
WC	2,21	m²
WNF:	**128,68**	**m²**
Dachterrasse	65,96	m²
Terrasse 1	2,69	m²
Terrasse 2	2,33	m²
Balkon 1	9,65	m²
Balkon 2	3,97	m²

Grundriss TOP 10 Dachgeschoß 1:100 Dachterrasse TOP 10 Dachdraufsicht Zubau 1:100



24.09
GRUNDSTÜCKSGRENZE
offene Verdunstungsrinne
Pumpensumpf
40/40/40
AL-BRE
Garage
1,10 m²
UZ 70/80
UK=-0,87
FUK=-0,97
Kontur EG
Garage
Beschichtung Bfl
412,43 m²
16 PKW Stellplätze
BRE: 0,5 % ZL + 0,5 AL
412 x 0,5%= 2,06 m²<2,10m²
Gefälle 2%
RDUK=-0,47
FDUK=-0,59
RDUK=-0,76
ZL-BRE
Garage
2,10 m²
Rampe 10 %
Rampe 18 %
Knickkante
Überdachung-
Garagenrampe
Stiegenhaus
Fliesen
29,82 m²
FBOK -3,36
=+164,77
Fernwärme
Estrich
21,73 m²
EM 11
2,34 m²
EM 07
3,39 m²
EM 09
3,13 m²
Elektror

Objektbeschreibung

Freifinanziertes Wohnungseigentum - Korneuburg - Bahnhofsnähe

Zum Verkauf stehen **noch 11 der** insgesamt **12 gut geplanten, freifinanzierten Wohneinheiten provisionsfrei für den Käufer!**

Das stilvolle Bestandshaus wird komplett saniert und mit dem modernen Zubau sowie einem DG Ausbau ergänzt. Eine Tiefgarage mit 16 Stellpläzen, die optional gekauft werden können komplettieren das Angebot. Die gesamte Wohnanlage wird mit **Fernwärme** beheizt. **Die Übergabe erfolgt Schlüsselfertig OHNE Küche voraussichtlich Mitte 2026.**

Die Erschließung des Bestandsgebäudes sowie des Zubaus erfolgt über das Stiegenhaus sowie einer modernen Liftanlage. Die Wohnungen verfügen über gut nutzbare Freiflächen in Form von **Eigengarten, Balkon, Loggia oder Terrasse.**

In der Tiefgarage entstehen 16 Stellplätzen , sie können optional angekauft werden.

Die geschätzten Betriebskosten belaufen sich vorraussichtlich auf: 2,4 Euro/ qm WNFL pro Monat. Dazu kommen 0,90 Euro/qm WNFL pro Monat für Instandhaltung.

Die Wohnungen sind **voraussichtlich Mitte 2026 bezugsfertig. Wir schicken Ihnen gerne detaillierte Verkaufsunterlagen zu!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten mit Name, Telefonnummer und Anschrift bearbeiten.

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass wir mit dem Bauträger eine regelmäßige Geschäftsbeziehung haben und darum in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen!

Für weitere Informationen, sowie die Vereinbarung eines unverbindlichen Gesprächstermins und zur Planeinsicht steht Ihnen Frau Dipl. Ing. Birgit Hofbauer - Domin unter 0699/ 1616 8552 gerne zur Verfügung. E MAIL Anfragen richten Sie bitte an: hofbauer@valorous-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <6.250m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap