

# **Erstbezug! Wunderschönes 4-Zimmer-Einfamilienhaus in Korneuburg**



**Objektnummer: 3995**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien









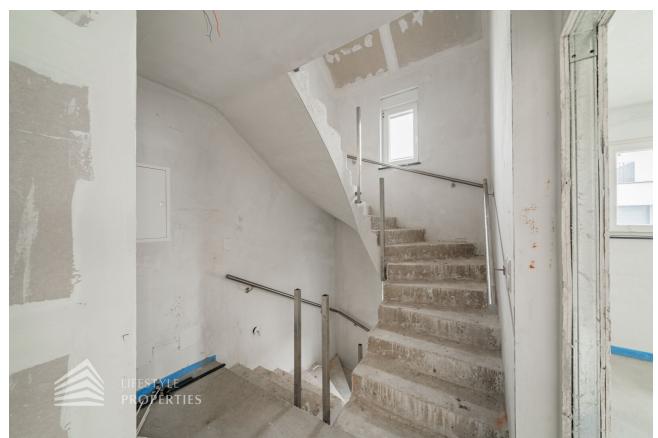
LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



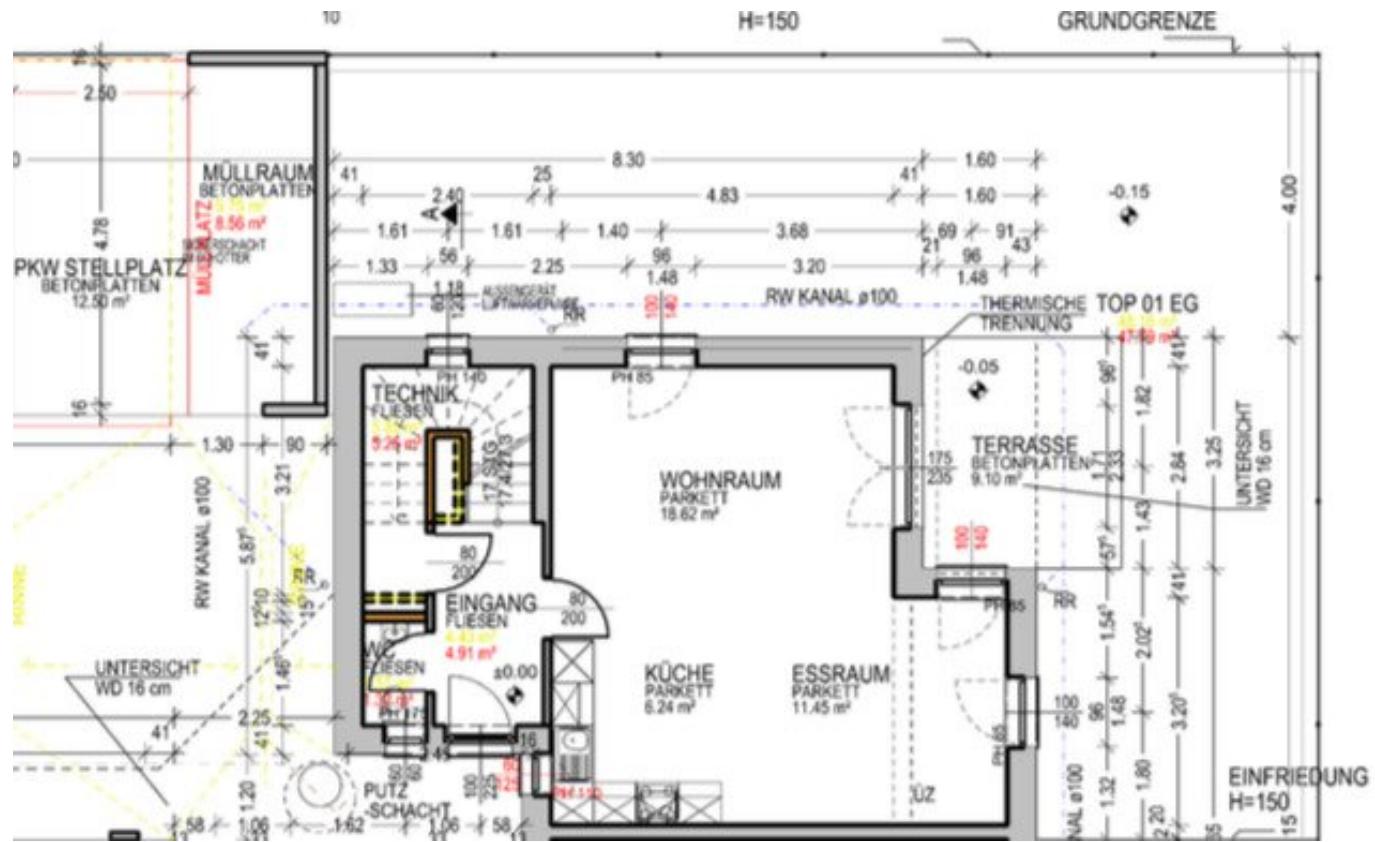


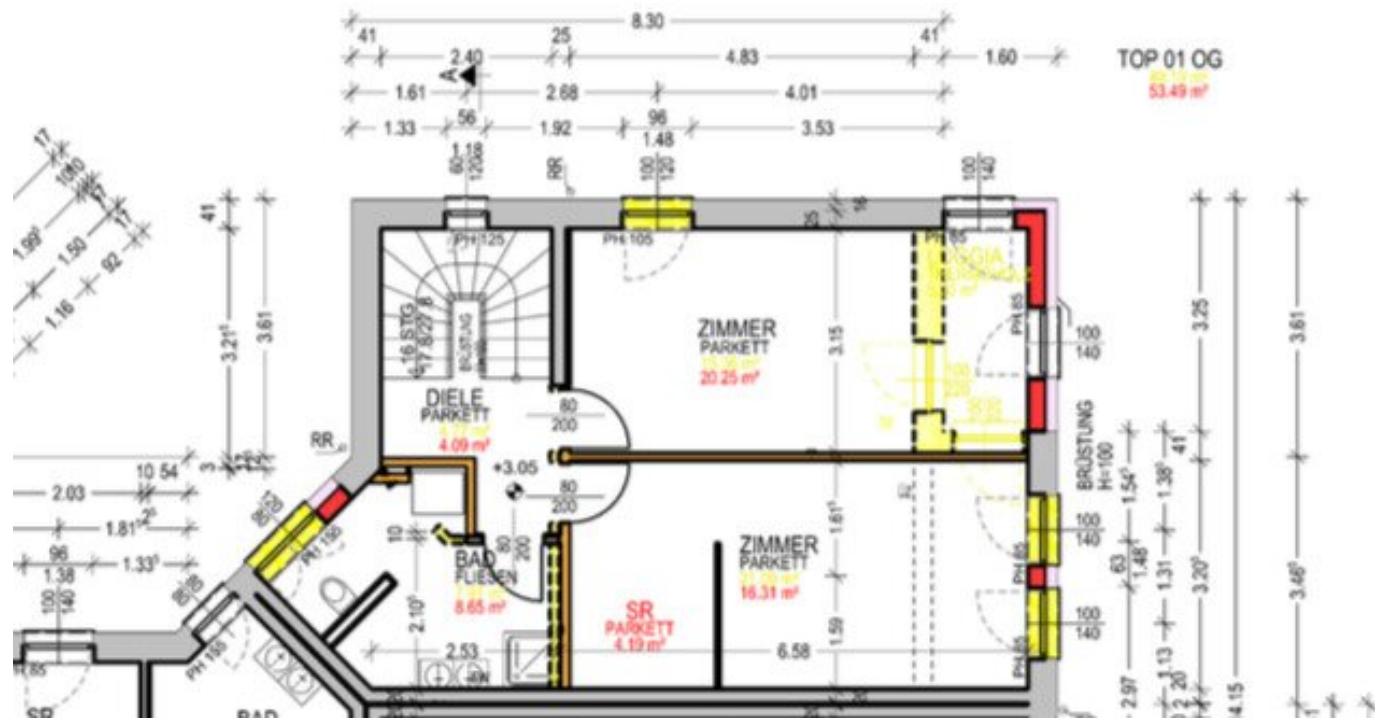


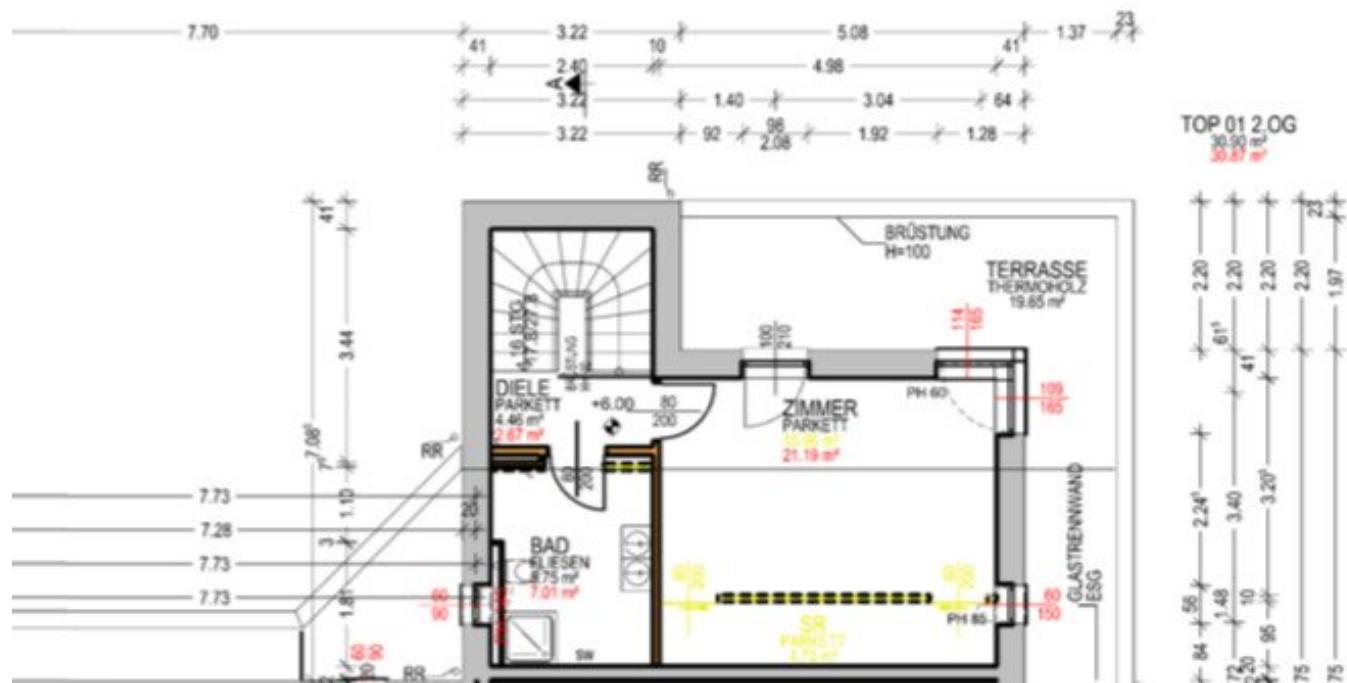
LIFESTYLE  
PROPERTIES

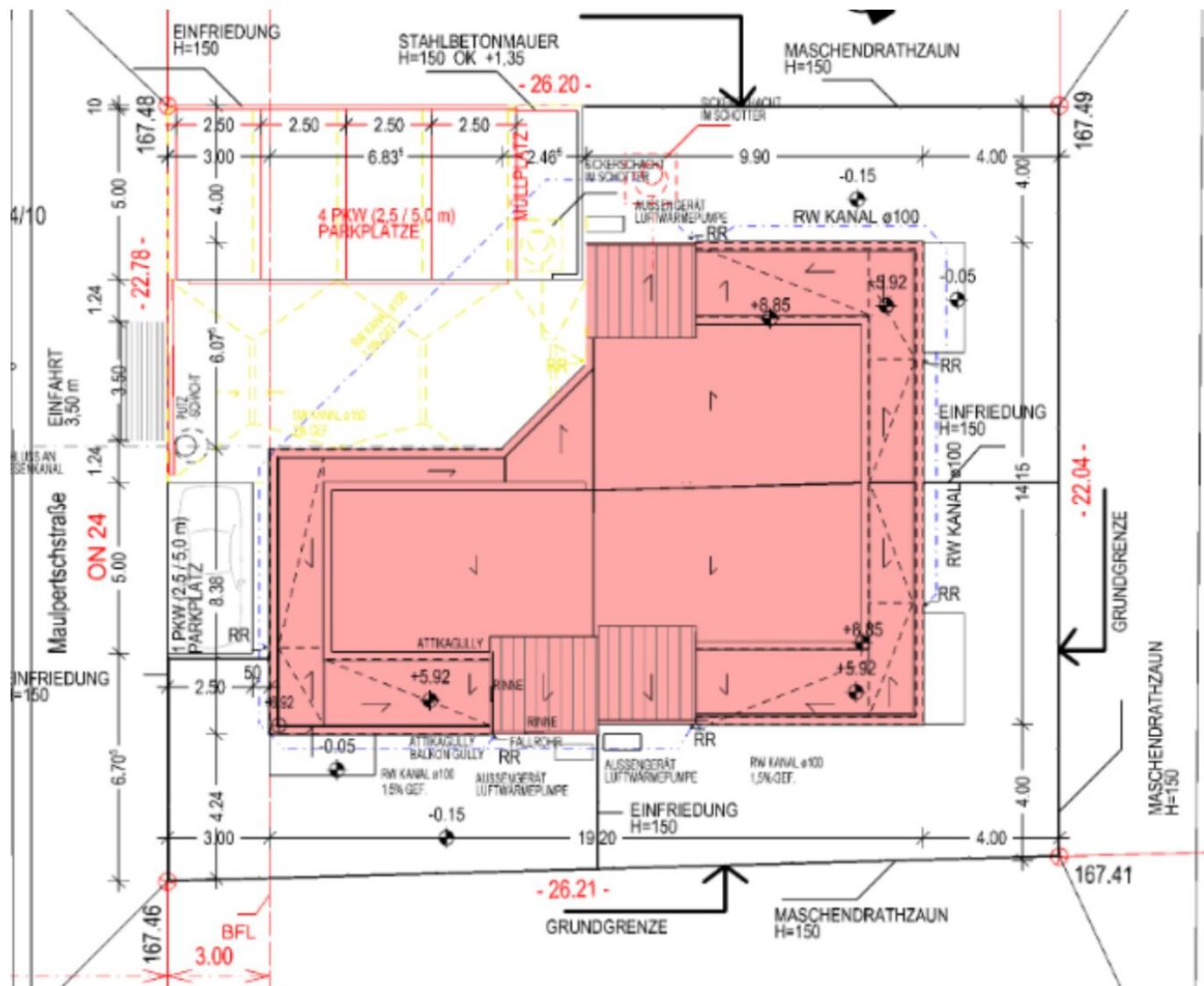


LIFESTYLE  
PROPERTIES









## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein modernes Reihenhaus mit einer Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup>. Dieses stilvolle Haus bietet nicht nur ausreichend Platz für eine Familie, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen eigenen Garten, eine geräumige Dachterrasse und einen Stellplatz für Ihr Auto. Das Haus wird belagsfertig verkauft und wird mittels Luftwärmepumpe beheizt. Auf Wunsch kann das Objekt fertiggestellt werden.

Beim Betreten des Hauses werden Sie in einen großzügigen Eingangsbereich geführt, der den Weg zum Herzstück des Hauses, dem Wohn- und Essbereich, eröffnet. Dieser Bereich bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen und wird gänzlich mit Licht durchflutet. Große Fenster eröffnen den Blick auf den eigenen ca. 80 m<sup>2</sup> großen Garten und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen drinnen und draußen. Die angrenzende Terrasse mit ca. 9 m<sup>2</sup> verlockt dazu, die frische Luft zu genießen, Freunde und Familie zu empfangen oder einfach nur zu entspannen. Auf dieser Ebene finden Sie auch ein äußerst praktisches Gäste-WC, dass den Komfort für Ihre Besucher erhöht, sowie einen zusätzlichen Abstellraum, der Platz für Vorräte und Haushaltsgegenstände bietet.

Über eine ansprechende Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss, welches zwei helle Schlafzimmer beherbergt. Diese Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen Raum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Das Badezimmer auf dieser Etage verfügt über eine Dusche und ein WC.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als wahres Juwel des Hauses. Hier befindet sich das großzügige Master-Schlafzimmer, das absolute Privatsphäre und Raum für ein gemütliches Schlafzimmerensemble bietet. Ein weiteres Badezimmer mit WC ist auf dieser Ebene vorhanden und ermöglicht zusätzlichen Komfort. Das Highlight des Hauses ist zweifellos die großartige Dachterrasse mit ca. 19 m<sup>2</sup>, welche Sie direkt vom Schlafzimmer aus erreichen. Diese Terrasse bietet einen atemberaubenden Ausblick und lädt dazu ein, die Umgebung zu genießen, frische Luft zu schnappen und Momente der Ruhe zu erleben.

Die Raumaufteilung dieses Reihenhauses ist sorgfältig durchdacht und bietet vielfältige

Möglichkeiten den Wohnraum nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Während Ihrer Besichtigung haben Sie die Gelegenheit, die Räumlichkeiten in Ruhe zu erkunden und sich ein umfassendes Bild von der Wohnqualität dieses außergewöhnlichen Hauses zu machen.

Die Lage des Hauses ist optimal. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sie sind umgeben von Natur und trotzdem schnell in Wien. Mit dem Auto erreichen Sie in weniger als einer halben Stunde das Zentrum Wiens. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap