

**MIETWOHNUNG-Villa-Style - EXZELLENT  
DACHAUSBAU-Familienwohnung OHNE  
DACHSCHRÄGEN mit 4-Zimmern und SAUNA in  
Grünruhelage mit herrlichem Garten - BESTLAGE -  
KORNEUBUNDE**



**Objektnummer: 4**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hovengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	215,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	400,00 m <sup>2</sup>
Keller:	7,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 156,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,75
Gesamtmiete	2.350,00 €
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	2.136,36 €
Betriebskosten:	536,36 €
USt.:	213,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



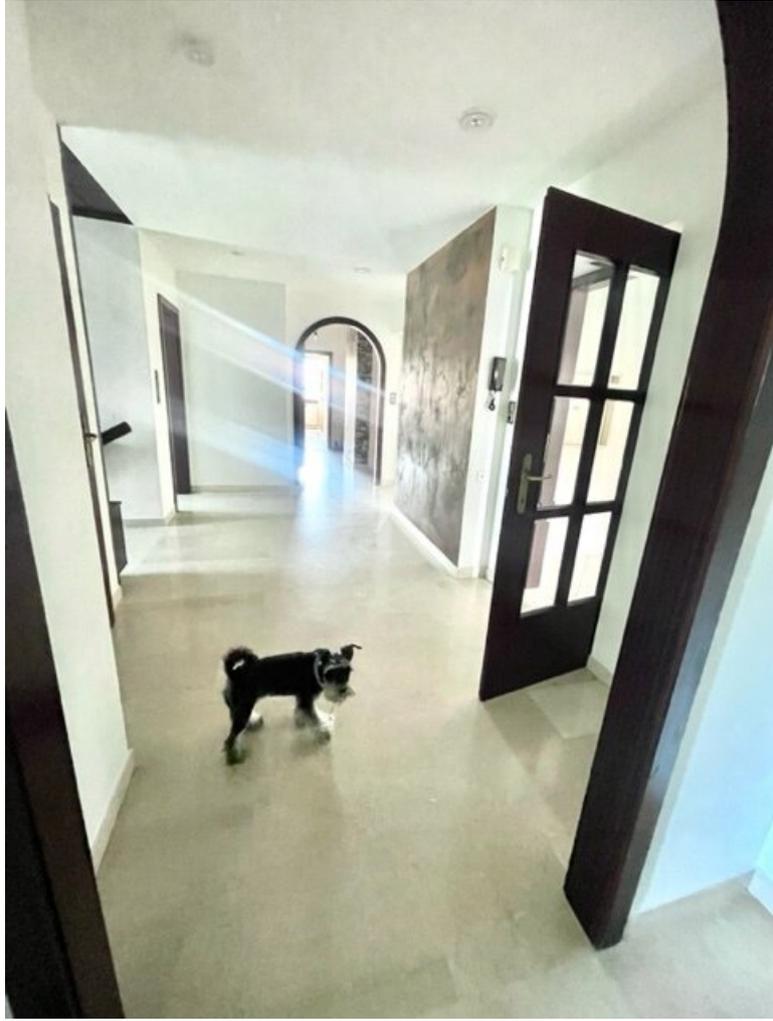
**Katharina Stöger**





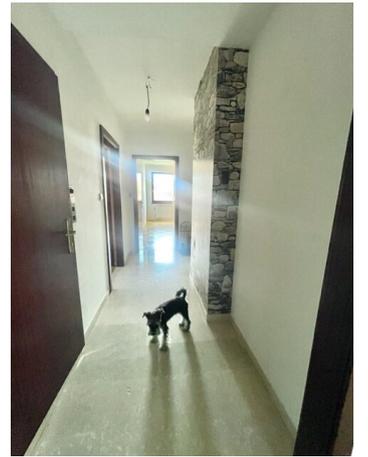














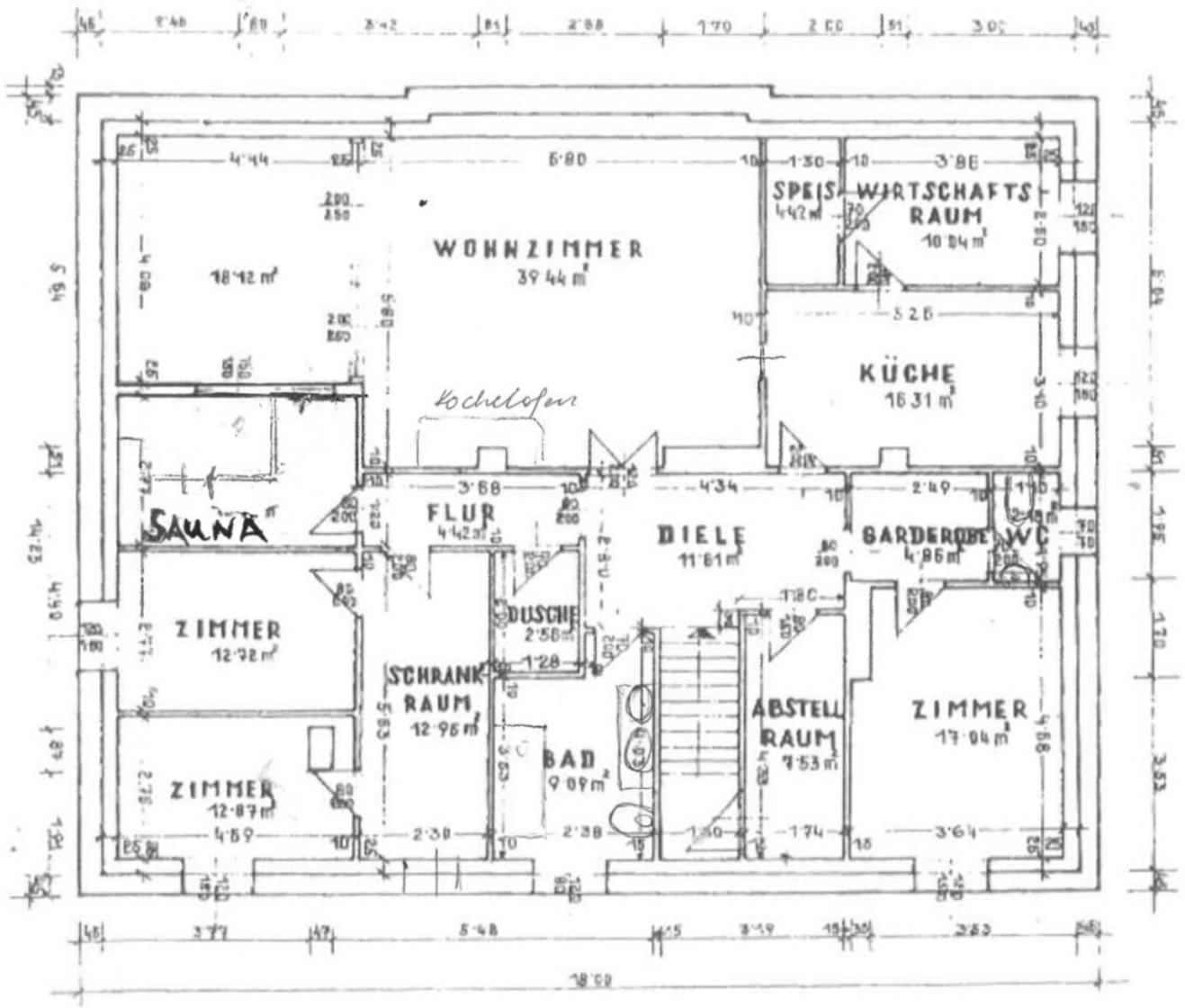












GRUNDRISS Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

### **MIETWOHNUNG-Villa-Style - EXZELLENTER DACHAUSBAU-Familienwohnung OHNE DACHSCHRÄGEN mit 4-Zimmern und SAUNA in Grünruhelage mit herrlichem Garten - BESTLAGE - KORNEUBURG**

Zur Vermietung gelangt diese exzellente 4-Zimmer-Dachausbau-Wohnung, **OHNE DACHSCHRÄGEN**, mit SAUNA und herrlichem GARTEN in Top Lage von Korneuburg für gehobene Ansprüche!

Das Haus befindet sich in einer verkehrsaarmen Zone in der Nähe des Korneuburger Hauptplatzes. Öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Die Wohnung selbst befindet sich in einem stilgerecht sanierten Villa im 2.OG mit ca. 400 qm herrlichem & eigenem Garten**

Diese tolle Wohnung, **OHNE DACHSCHRÄGEN**, befindet sich in neuwertigem Zustand und besteht aus **folgenden Räumlichkeiten**:

- Eingangsbereich-Vorzimmer / großzügige & einladendes zentrales Vorzimmer;
- Gäste WC mit Handwaschbecken u. kl. Fenster;
- Abstellraum;
- großzügige KÜCHE-ESS-Zimmer mit Fenster inkl. alle Einbaugeräte;
- dazu angeschlossene Küchen- Speisekammer / Abstellraum mit weiterem Abstellraum m. Geräte und Waschmaschinen-Anschluss;
- großem Wohnzimmer-Salon mit Kachelofen ;
- zusätzliches Wohn-Zimmer-Salon;
- SAUNA - Zimmer;

- Duschen - Raum;
- 2 Schlafzimmern mit eigenem kleinen Flur/Vorzimmer über Schrankraum!;
- Schrankraum mit zahlreiche Einbauschränke;
- 1 großzügige Schlafzimmer;
- Bad mit Fenster, Doppelt-Waschtisch m. Doppelten-SpiegelSchrank, Badewanne und WC;
- GARTEN, der für das "Summer in the City"- Gefühl sorgt und garantiert gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunden,;
- ... und vieles mehr....

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden und Steinböden ausgestattet und auch die gekonnte Anordnung der Fensterelemente garantiert sonniges Wohnen und Leben in einem wunderschönen Wohnraum !!! Bad und sep. WC sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft.

Bitte, bedenken Sie, dass nur eine ausführliche Innen- und Außenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann....

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht***

**bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!**

"Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!"

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <750m  
Klinik <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <9.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.750m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap