# Reihenhaus – Architektonisch elegant in Ziegelmassivbau



Objektnummer: 83857

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

**Garten:** 

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Leopold-Loibl-Straße Haus - Reihenhaus

Österreich

2100 Korneuburg

Erstbezug Neubau 117,00 m²

4

1

1

57,00 m<sup>2</sup>

B 45,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,65 499.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien









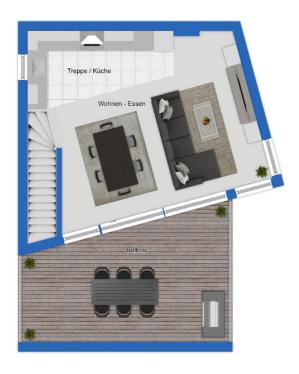






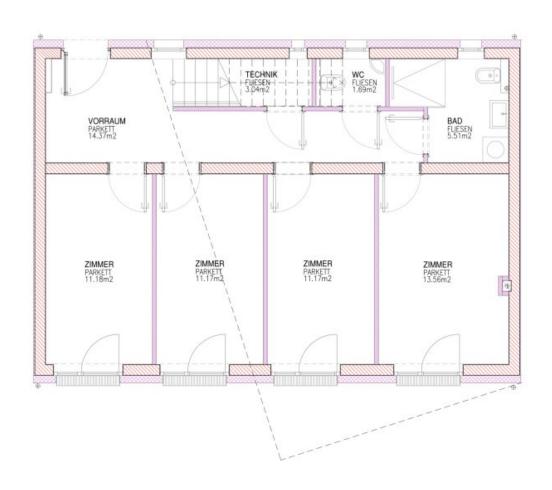
----





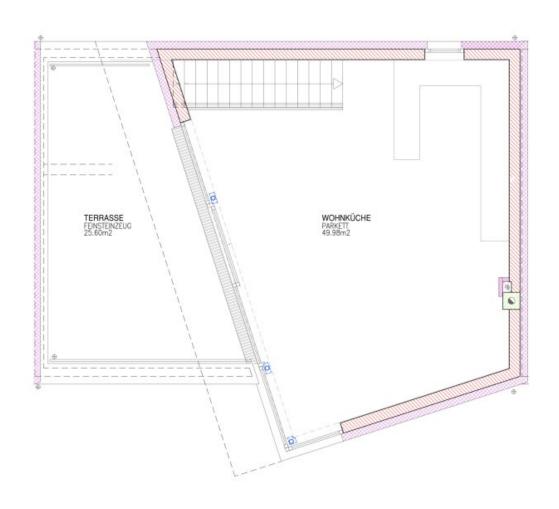


----













# **Objektbeschreibung**

# Architekturjuwel - Reihenhaus in ruhiger Lage von Korneuburg – Qualität trifft Komfort

Inmitten einer charmanten Wohngegend in der Leopold-Loibl-Siedlung in Korneuburg erwartet Sie dieses hochwertig ausgeführte Eckreihenhaus in Ziegelmassivbauweise. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und einer ausgezeichneten Infrastruktur, genießen Sie hier rund 117 m² Wohnfläche auf zwei durchdacht gestalteten Etagen – ideal für Familien und alle, die modernen Wohnkomfort schätzen.

## Erdgeschoss: Rückzugsort mit Gartenanschluss

Drei helle, nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum Garten und schaffen eine lichtdurchflutete, freundliche Wohnatmosphäre – perfekt für entspannte Morgenstunden.

## **Obergeschoss: Offenes Wohnen mit Stil**

Die großzügige Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein. Hier verschmelzen Wohnqualität und Gemütlichkeit zu einem idealen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie. Das Badezimmer ist modern ausgestattet – mit eleganten Armaturen und stilvollen Keramiken.

#### **Hochwertige Ausstattung mit Weitblick**

- Luft/Wasser-Wärmepumpe für nachhaltige Energieversorgung
- Vorbereitung f
  ür PV-Anlage und Klimaanlage
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Raffstores
- Edler Parkettboden in allen Wohnräumen
- Große Panorama-Glas-Schiebetür zur Terrasse
- Stellplatz direkt vor dem Haus (EUR 15.000,–)

#### Lage mit Lebensqualität

Die ruhige, grüne Umgebung punktet mit Naherholungsgebieten, Parks und guter öffentlicher



Anbindung nach Wien. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar – ideal für den Alltag mit Kindern.

#### **Baurecht mit Zukunft**

Das Grundstück wird im rollierenden Baurecht auf 99 Jahre vergeben. Mit einem monatlichen Pachtzins von nur ca. € 271,- bietet dieses Objekt ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bei gleichzeitig langfristiger Nutzungssicherheit. Für die Pacht ist eine Indexierung vereinbart.

Voraussichtliche Fertigstellung: Winter 2026

**Provision:** 3 % Käuferprovision

Hinweis: Foto vom bestehenden Reihenhaus

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 <3.250m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.000m Klinik <5.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m Kindergarten <500m Universität <7.250m

#### **Nahversorgung**

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

## Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <750m Polizei <1.500m



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

## Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <7.750m Autobahnanschluss <1.250m Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

