

Exklusive 3-Zimmer Maisonette-Wohnung im Herzen von Korneuburg mit 2 Balkonen und imposanter Dachterrasse



Objektnummer: 4739

Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	162,96 €
Heizkosten:	57,68 €
USt.:	30,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Office

STRESSLESS Immobilien GmbH
Lebzeltergasse 4
2100 Korneuburg

T +43 664 3998229
H +43 664 3998229





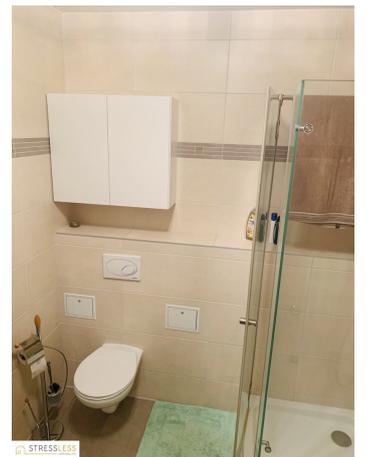
STRESSLESS
IMMOBILIEN



STRESSLESS



STRESSLESS
IMMOBILIEN

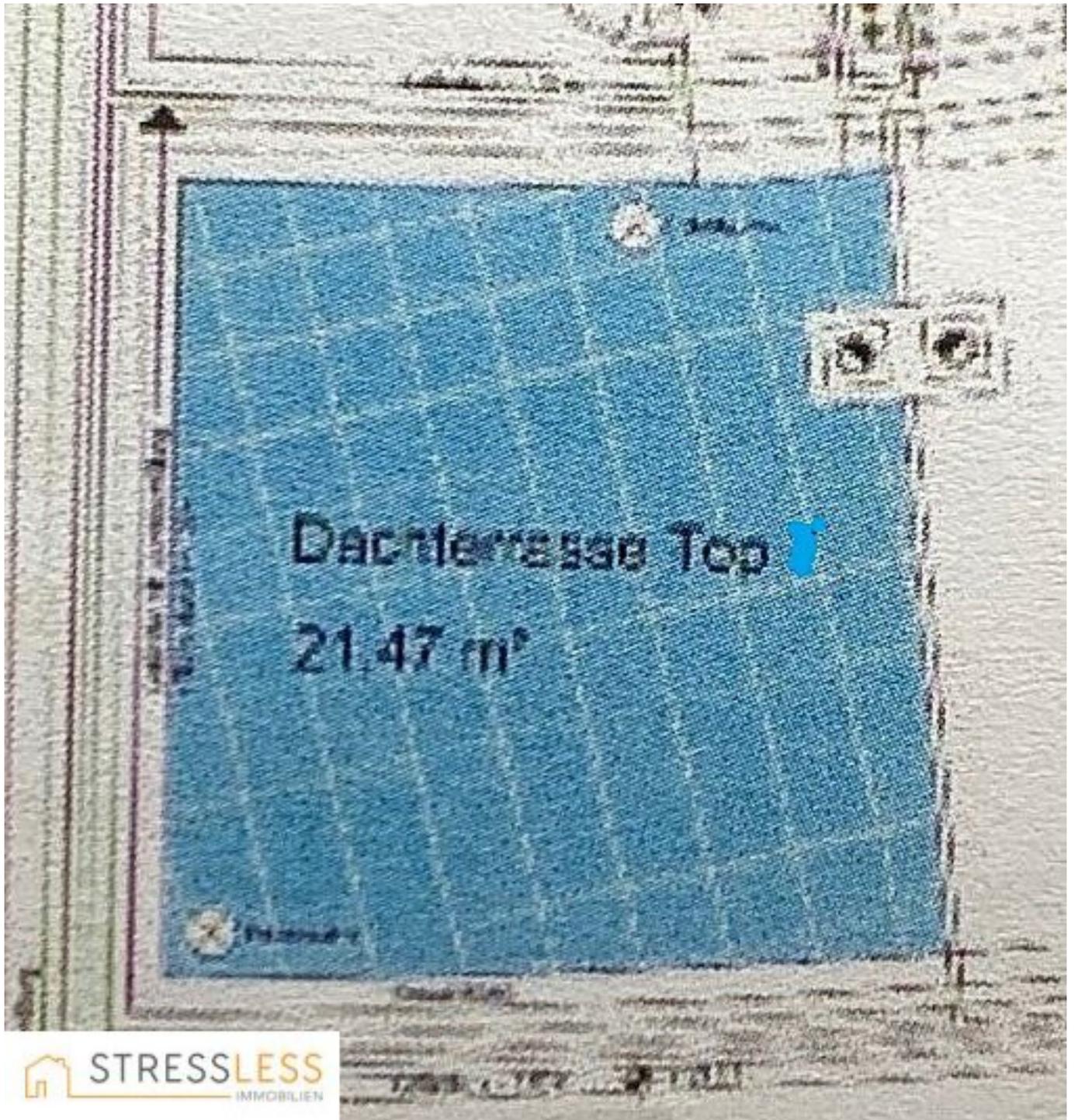












Dachterrasse Top 
21,47 m²

Objektbeschreibung

Diese gut angelegte **3-Zimmer Maisonette Wohnung** befindet sich in Korneuburger Bestlage und besticht durch ihre Dachterrasse mit imposantem Weitblick über ganz Korneuburg und je einem Balkon Richtung Osten und Westen, die uneinsichtig sind.

Die Wohnung ist in einem Topzustand, verfügt über ein Kellerabteil (ca. 2,5 m²) und 2 überdachte Autoabstellplätze inklusive Vorbereitung einer Elektroladestation, die optional dazu erworben werden können.

Sie gliedert sich wie folgt:

Im **Erdgeschoss** befindet sich ein Vorraum (ca. 6,80 m²), ein Badezimmer mit WC, Badewanne und Dusche (ca. 6,35 m²), ein Abstellraum/Schrankraum (ca. 7,59 m²), ein Schlafzimmer mit ca. 11,24 m² und ein zweites mit ca. 10,66 m².

Über den Stiegenaufgang gelangt man in das **Obergeschoss**, das durch ein großzügig angelegtes Wohnzimmer mit moderner Einbauküche/Nische (ca. 31,51 m²) besticht.

Im Wohnzimmer befindet sich ein gemauerter Kaminofen mit Sitzbank und Rauchfang. Weiters befindet sich im Obergeschoss ein separates WC mit Waschbecken (ca. 1,46 m²) und ein weiterer Abstellraum (ca. 1,74 m²).

Durch die Wohnküche gelangt man auf die beiden Balkone mit ca. 8,54 und 8,45 m².

Die Balkone/Terrasse bestehen jeweils aus Betonsteinen, die in einem Kiesbett verlegt sind. Über eine Wendeltreppe gelangt man von einem der Balkone auf die Dachterrasse.

Alle Wohnräume sind mit Parkett ausgelegt, die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Die Nassräume sind exklusiv raumhoch verfliest und durch einen Tischler hochwertig möbliert worden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe, die im August 2025 im Wert von € 100.000,- neu eingebaut wird. Die Kosten hierfür wurden bereits bezahlt.

Ein Fahrrad- und Kinderwagen Raum ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird selbstverständlich lasten- und bestandfrei übergeben.

Sie befindet sich in einer sehr zentral gelegenen Wohngegend der Bezirksstadt Korneuburg, des Speckgürtels von Wien bzw. auch in der Nähe zur Donau bzw. der Donauauen, um ihr

notwendiges Freizeitbedürfnis zu erfüllen und bietet mit ihrer sehr guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen alles, was zukünftige Bewohner suchen.

Das Zentrum Korneuburgs, den Rathausplatz, erreicht man in nur 3 Gehminuten.

Nur wenige Querstraßen entfernt befindet sich das Krankenhaus, das Landeskrankenhaus Korneuburg.

Das Schulzentrum mit verschiedenen Bildungseinrichtungen befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (Kindergarten, Musikschule, Volksschule, NNÖMSI und II Korneuburg, Polytechnische Schule, BRG/RG Korneuburg).

Ebenfalls in kurzer Gehweite finden Sie alle Nahversorger wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Banken, Bibliothek und sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Auch der vorgelagerte Park lädt zum Entspannen ein.

Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz - Bahnhof Korneuburg, Regionalbusse (850, 432, 434, 1026, 1036) - ist man in ca. 25 Minuten in der Innenstadt von Wien.

Mit dem Auto erreicht man die Stadtgrenze von Wien in ca. 7 Minuten.

Die nächste Autobahnauffahrt (A22) ist ebenfalls schnell erreichbar.

In nur 3 Gehminuten erreicht man den Hauptplatz und in 7 Minuten den Bahnhof.

Erholung kommt hier ebenfalls nicht zu kurz. Die Au sowie der Bisamberg mit seinen vielen Weingärten lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Wanderungen ein.

Die Freizeit kann im Florian Berndl Bad, am Golfplatz, beim Tennis oder bei einer der zahlreichen kulturellen Veranstaltungen verbracht werden.

In wenigen Minuten erreicht man das Sport- und Erholungsgebiet Donauinsel, das mit kilometerlangen Radwegen, mit Schwimmmöglichkeiten und Gastronomie punkten kann.

Korneuburg bietet somit beste Einkaufsmöglichkeiten im Ort, Einkaufszentren an der Ortseinfahrt, Banken, Ärzte, Fachärzte und vielseitige Gastronomie verleihen Korneuburg beste Lebensqualität - im Besonderen für Familie.

Laufende monatliche Kosten:

Die Betriebskosten betragen aktuell für Lift, Warmwasser und Heizungs- Akonto sowie Instandhaltung inklusive Umsatzsteuer € 411,36.

Wenn Sie eine außergewöhnliche Wohnung mit Weitblick suchen, freuen wir uns auf Ihren Anruf!

Für Rückfragen bzw. Besichtigung vor Ort steht Ihnen Frau Beatrice Hammerschmid unter 0664 - 3998229 zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap