

Stilvoll wohnen in Korneuburg – 2-Zimmer-Eigentum mit Balkon | Lift | Sauna | Gemeinschaftsgarten



Objektnummer: 4733

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

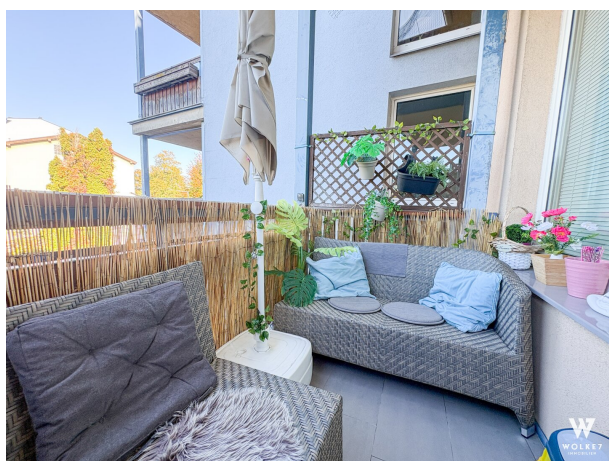
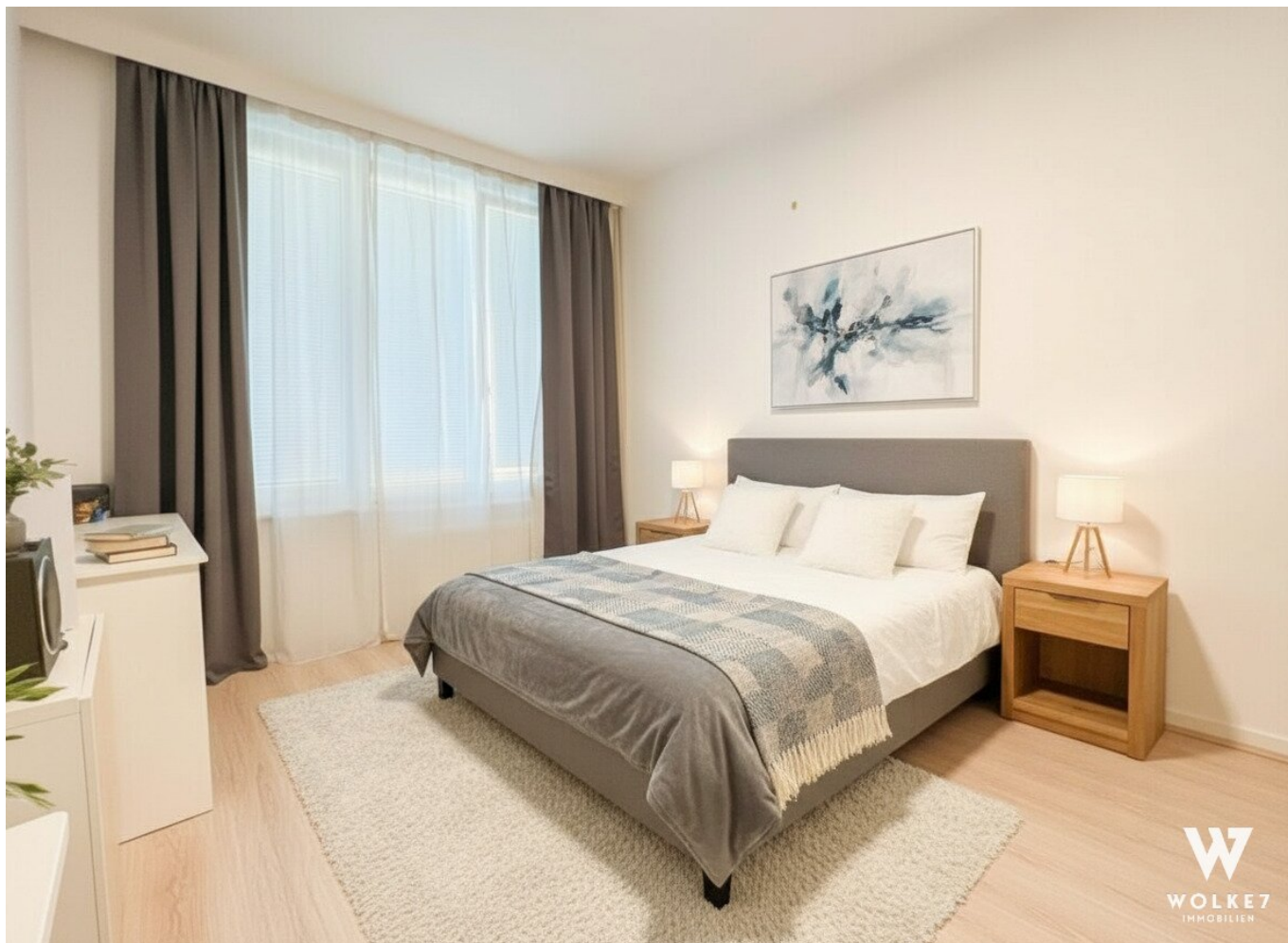
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	136,80 €
Heizkosten:	92,70 €
USt.:	32,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marina Seirer









Objektbeschreibung

Diese liebevoll renovierte **2-Zimmer-Wohnung** vereint stilvolle Wohnqualität mit Nähe zur Natur. Der durchdachte Grundriss schafft ein **harmonisches Wohngefühl**: Vom Vorzimmer aus gelangt man direkt in das separate WC, das moderne Bad mit Massage-Dusche sowie das ruhige Schlafzimmer mit Weitblick.

Die **Flügeltür** öffnet den Weg in das **helle Wohnzimmer** mit Essbereich und Zugang zum Balkon – ein Ort für Morgenkaffee und Abendsonne. Die angrenzende **Einbauküche** mit praktischem **Abstellraum** ist funktional und charmant zugleich. Ein Gemeinschaftsgarten, Sauna und ein Lift im Haus runden das Angebot ab.

Key Facts:

- Wohnfläche: ca. 60 m²
- 2 Zimmer - zentral begehbar
- Bad mit Massage-Dusche
- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Tiefgarage
- Fahrradraum
- Gemeinschaftsgarten
- Sauna

Lage mit Lebensqualität:

- Bahnhof Korneuburg: ca. 5 Gehminuten
- Hauptplatz mit Cafés & Geschäften: ca. 8 Gehminuten
- Donauufer: ca. 10 Gehminuten – ideal für Spaziergänge und Erholung
- Schulen, Kindergarten & Nahversorgung in unmittelbarer Nähe

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitenstraße** im **Herzen von Korneuburg** und ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer **angenehmen Nachbarschaft**. Die Lage eignet sich sowohl für **Pendler:innen** als auch für alle, die ein **ruhiges Zuhause** mit **guter Anbindung** suchen.

Mein Interior-Design-Vorschlag für Sie:

Stil: Natürlich-elegant mit warmen Weißtönen, Salbeigrün und Holzakzenten

Wohnzimmer: Helles Sofa, Statement-Leuchte, Pflanzen am Balkonzugang

Schlafzimmer: Leinenbett, beruhigende Wandfarbe, Spiegelpaneele

Küche: Offene Regale, Keramik & Holz, kleiner Esstisch mit Designstühlen

Diese Immobilie ist mehr als ein Objekt – sie ist ein Raum voller Möglichkeiten.

Ich begleite Sie mit Expertise, Stil und Feingefühl durch jeden Schritt – von der ersten Besichtigung bis zur letzten Entscheidung.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 259.000,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 228,91/ Monat

Heizkosten:

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 92,70 / Monat**.*

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 350,75 / Monat** (laut Vorschreibung vom 01/2026).*

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Mag. Marina Seirer

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: m.seirer@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <6.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap