

**PREISREDUKTION!!! Modernes Einfamilienhaus mit
Garten und Terrassen im Herzen von Korneuburg**



Haus

Objektnummer: 1799/99

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2012
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Nutzfläche:	160,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	9,25 m²
Keller:	9,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	180,60 €
Sonstige Kosten:	111,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj





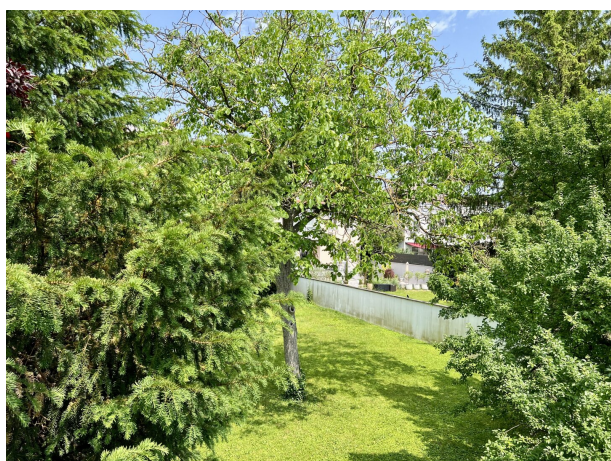


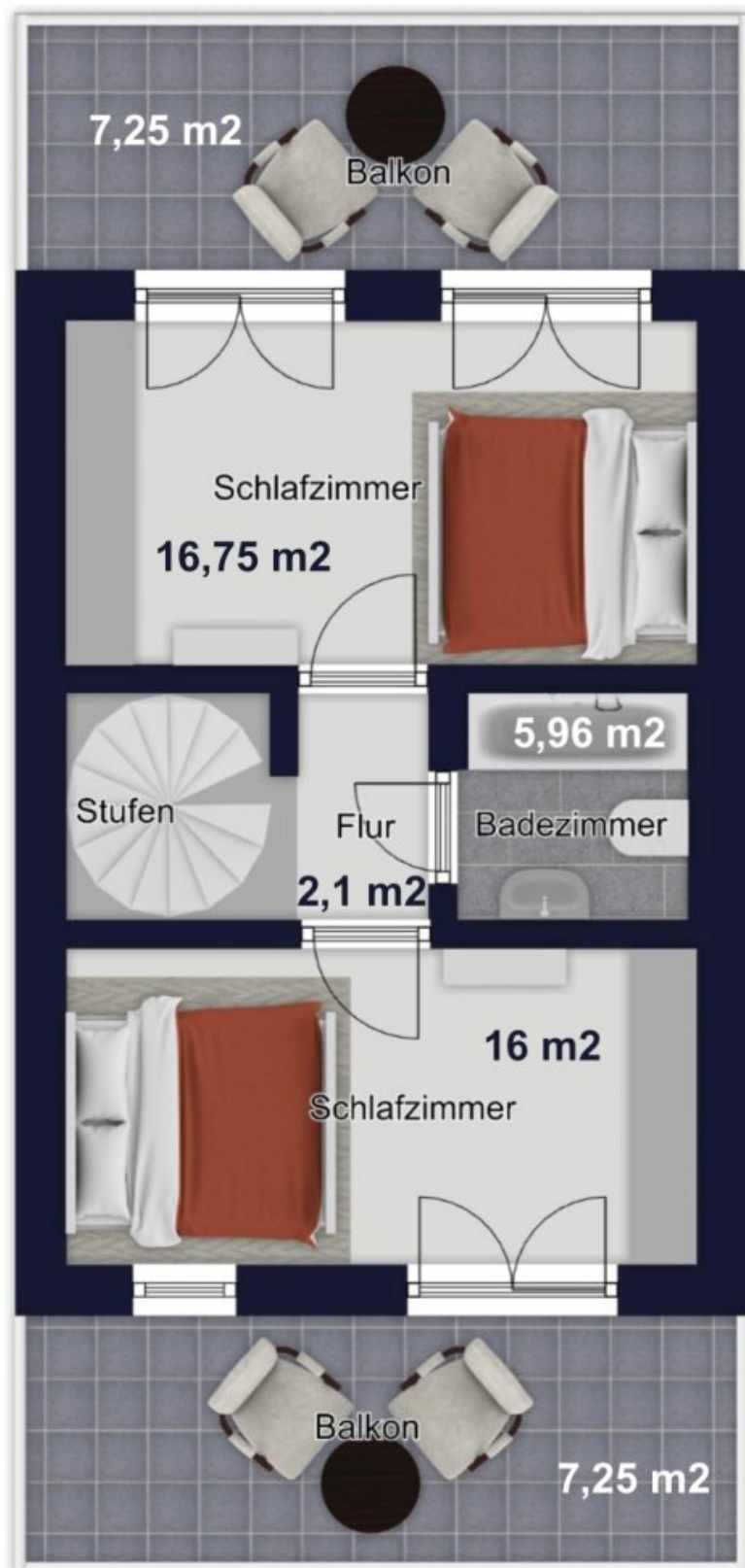














Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, modern konzipiertes und vollrenoviertes Einfamilienhaus in idyllischer Innenhoflage einer gepflegten Anlage in Korneuburg. Dieses im Jahr **2012 fertiggestellte** Haus vereint hochwertige Bauweise mit durchdachter Raumaufteilung und überzeugt durch seine Lage – ruhig, grün und dennoch hervorragend an Wien angebunden.

Architektur & Bauweise

Das Haus wurde massiv aus **30 cm starken Hohlblockziegeln** errichtet und verfügt über eine **Vollwärmeschutzfassade**, die für optimale Energieeffizienz sorgt. Das **Flachdach** mit einer Neigung von 3° wurde qualitativ hochwertig ausgeführt und bietet einen modernen, geradlinigen Look. Sämtliche **Fenster und Balkontüren** sind **mehrfachverglast** und fast alle mit **Insektengittern** ausgestattet – ideal für ungestörten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Raumaufteilung & Highlights

Erdgeschoss :

- Großzügige **Wohnküche** mit ca. **40 m²**, ideal als Lebensmittelpunkt für Familie und Freunde
- **Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster** (ca. 5 m²)
- **Abstellraum** (1,28 m²)
- Zugang zur **überdachten Nord-Ost-Terrasse** (ca. 20 m²) – ideal für Frühstück oder entspannte Nachmittage im Schatten
- Süd-West-seitig befindet sich eine zweite, **sonnige Terrasse** (26,75 m²) mit angeschlossenem **Gartenstück** (ca. 9,25 m²) – perfekt zum Gärtnern oder Sonnenbaden

Obergeschoss :

- Zwei helle **Schlafzimmer** (je 16 m² und 16,75 m²) – jeweils mit Zugang zu einem **Balkon** (je ca. 7,25 m²)

- Großes Badezimmer mit **Badewanne und WC** (ca. 6 m²)
- Die Verbindung erfolgt über eine stilvolle **Spindeltreppe**, die das Raumgefühl elegant ergänzt

Mit einer durchgehenden Raumhöhe von 2,40 m bietet das Haus ein luftiges und harmonisches Raumklima.

Zusätzliche Flächen:

- **Kellerabteil** (9,5 m²) im benachbarten Zinshaus bietet praktischen Stauraum
- Es besteht die Möglichkeit einen **extra großen Garten** (65 m²) vor dem Haus (Siehe Fotos) für nur 500€/m² zu erwerben. Damit gewinnen Sie nicht nur zusätzlichen Freiraum, sondern auch eine wertsteigernde Erweiterung Ihrer Immobilie.

Technik & Ausstattung

- **Beheizung über Gastherme** – effizient und zuverlässig
- Hochwertige, mehrfachverglaste Fenster mit **Insektenschutz**
- **Kein eigener PKW-Stellplatz**, jedoch sind **zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten** in der gegenüberliegenden Straße problemlos verfügbar
- Gepflegter Zustand – keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich
- **Funktional und stilvoll** - die gut erhaltene Küche lässt keine Wünsche offen

Fazit

Dieses Haus bietet die perfekte Kombination aus **modernem Wohnkomfort, durchdachter Architektur und ruhiger Lage** mit exzellenter Wien-Anbindung. Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die eine ruhige und dennoch zentrale Wohnumgebung schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.