

**Anrufen, besichtigen & Einziehen - Ihr neuer Wohn(T)raum  
in ausgezeichnetener Lage direkt in Korneuburg**



**Objektnummer: 5387/7785**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2100 Korneuburg                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,32 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 62,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 62,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 5,30 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,48                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 131,73 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 18,19 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

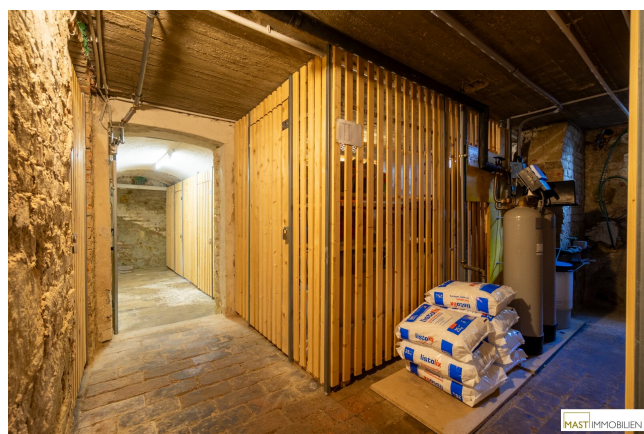
T +43 676 342 77 18

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

### **Charmanter Altbau trifft moderne Eleganz – sanierte 2 Zimmer Wohnung in Bestlage von Korneuburg**

In unmittelbarer Nähe zum Korneuburger Hauptplatz und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt erwartet Sie diese stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau – die perfekte Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die ca. **57 m<sup>2</sup>** große Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Hohe Decken, klassische Altbaulemente wie Altbautüren im Wiener Altbau Stil und Langdielen Eiche Natur Parkettböden sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl. Die Wohnung wurde mit viel Liebe im Jahr 2019 im Detail saniert und bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: eine neue Einbauküche samt SIEMENS Geräte, ein elegantes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, hochwertige Böden sowie hochwertige Fenster und Installationen.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohn-/Esszimmer mit moderner Küche
- Ruhiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC mit Waschbecken

#### **Highlights:**

- Komplette sanierter Zustand "2019"
- Beliebter Altbau mit stilvollen Details
- Zentrale, dennoch ruhige Lage Nähe Hauptplatz & Bahnhof
- Optimale Anbindung nach Wien (ca. 20 Minuten mit der Bahn)
- Beeindruckendes Preis-Leistungs-Verhältnis: **€ 287.000,--**

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Anleger, die das Besondere suchen – sei es als Eigenheim oder als wertbeständige Investition.

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und die Kombination aus Charme, Lage und Preis erleben!**

**Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

Kosten:

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- Grunderwerbssteuer. 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- KV / Notar: nach Absprache

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.

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 <2.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <5.000m

#### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap