Modernes Einfamilienhaus mit Garten und Terrassen im Herzen von Korneuburg

Haus

Objektnummer: 1799/110

Eine Immobilie von Die IMMOREI

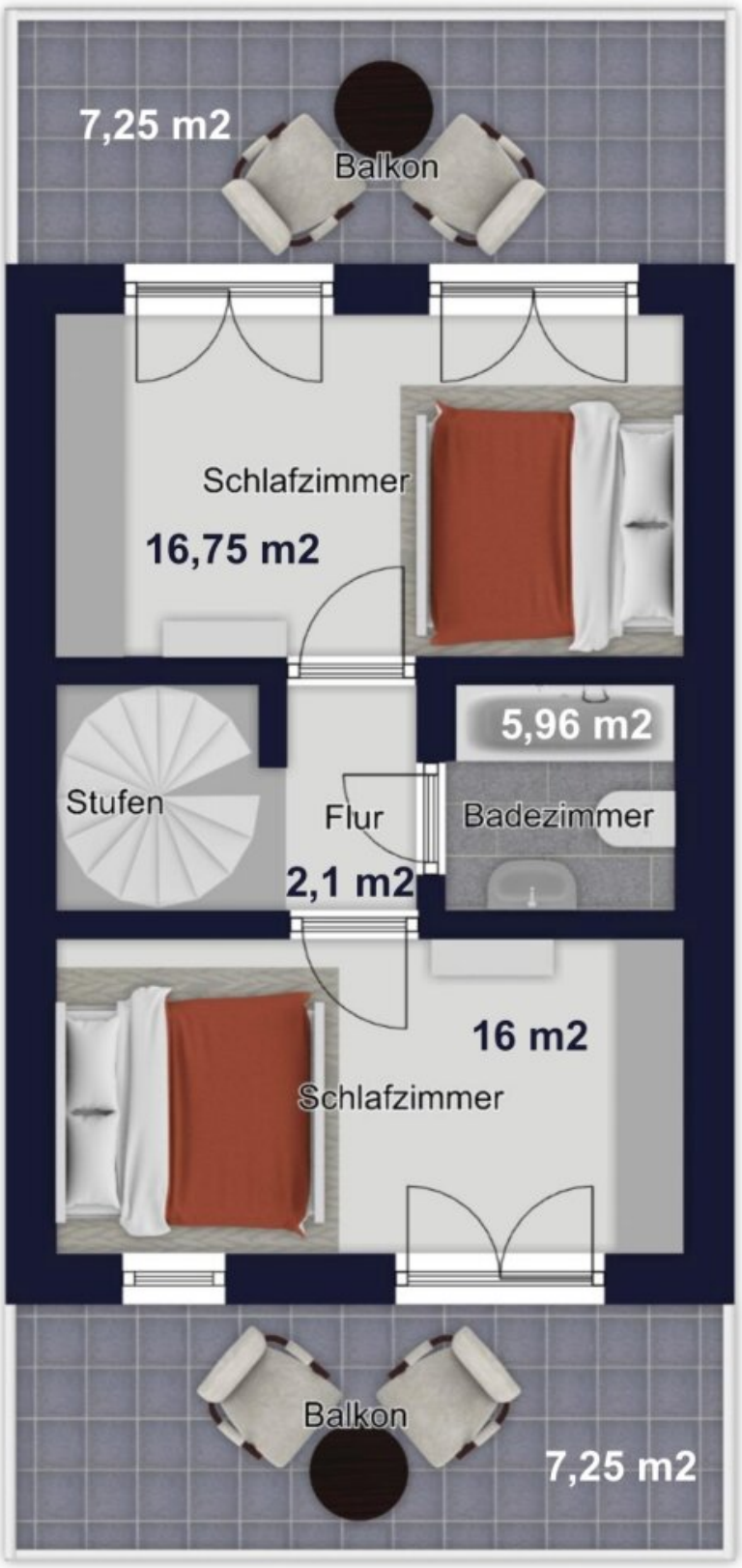
Zahlen, Daten, Fakten

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


7,25 m2
Balkon
Schlafzimmer
16,75 m2
5,96 m2
Stufen
Flur
2,1 m2
Badezimmer
16 m2
Schlafzimmer
Balkon
7,25 m2

Terrasse
19,9 m2
Badezimmer
5 m2
Küche
8,4 m2
1,28 m2
Abstellraum
Wohnzimmer
32 m2
2,25 m2
Eingang
26, 75 m2
Terrasse
9,25 m2

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.