

**\*\*\*PENTHOUSE IM ZENTRUM VON KORNEUBURG MIT  
EINZIGARTIGER DACHTERRASSE UND 2  
KFZ-STELLPLÄTZEN\*\*\***



**Objektnummer: 146162**

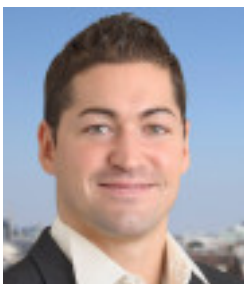
**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2100 Korneuburg                  |
| Baujahr:                      | 2007                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 178,00 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 178,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 3                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Kaufpreis:                    | 990.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 434,16 €                         |
| USt.:                         | 43,42 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



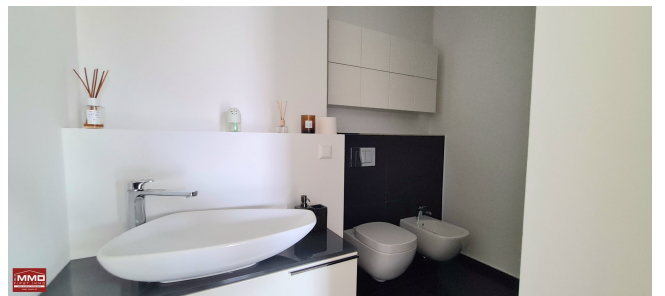
**Rudolf Kosa**

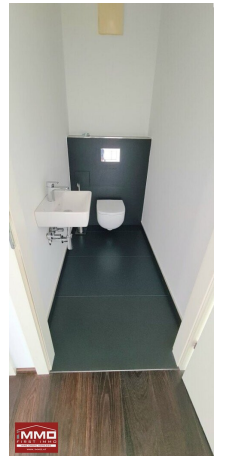
1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO













## PENTHOUSE – AKTUELLE VERSION

### EBENE 1



#### Wohnfläche:

|          |     |                    |
|----------|-----|--------------------|
| Ebene 1: | ca. | 97 m <sup>2</sup>  |
| Ebene 2: | ca. | 81 m <sup>2</sup>  |
|          | ca. | 178 m <sup>2</sup> |

#### Freifläche:

|          |     |                                                            |
|----------|-----|------------------------------------------------------------|
| Ebene 2: | ca. | 31 m <sup>2</sup> (21 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> ) |
| Ebene 3: | ca. | 105 m <sup>2</sup>                                         |
|          | ca. | 136 m <sup>2</sup>                                         |

## PENTHOUSE – AKTUELLE VERSION

### EBENE 2



#### Wohnfläche:

|          |     |                    |
|----------|-----|--------------------|
| Ebene 1: | ca. | 97 m <sup>2</sup>  |
| Ebene 2: | ca. | 81 m <sup>2</sup>  |
|          | ca. | 178 m <sup>2</sup> |

#### Freifläche:

|          |     |                                                            |
|----------|-----|------------------------------------------------------------|
| Ebene 2: | ca. | 31 m <sup>2</sup> (21 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> ) |
| Ebene 3: | ca. | 105 m <sup>2</sup>                                         |
|          | ca. | 136 m <sup>2</sup>                                         |



## PENTHOUSE – AKTUELLE VERSION

EBENE 3



### Wohnfläche:

|          |     |                    |
|----------|-----|--------------------|
| Ebene 1: | ca. | 97 m <sup>2</sup>  |
| Ebene 2: | ca. | 81 m <sup>2</sup>  |
|          | ca. | 178 m <sup>2</sup> |

### Freifläche:

|          |     |                                                            |
|----------|-----|------------------------------------------------------------|
| Ebene 2: | ca. | 31 m <sup>2</sup> (21 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> ) |
| Ebene 3: | ca. | 105 m <sup>2</sup>                                         |
|          | ca. | 136 m <sup>2</sup>                                         |

## PENTHOUSE – MÖGLICHE 4-ZIMMER-VERSION

### EBENE 1



#### Wohnfläche:

|                 |            |                          |
|-----------------|------------|--------------------------|
| <b>Ebene 1:</b> | ca.        | 97 m <sup>2</sup>        |
| <b>Ebene 2:</b> | ca.        | 81 m <sup>2</sup>        |
|                 | <b>ca.</b> | <b>178 m<sup>2</sup></b> |

#### Freifläche:

|                 |            |                                                            |
|-----------------|------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Ebene 2:</b> | ca.        | 31 m <sup>2</sup> (21 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> ) |
| <b>Ebene 3:</b> | ca.        | 105 m <sup>2</sup>                                         |
|                 | <b>ca.</b> | <b>136 m<sup>2</sup></b>                                   |

## PENTHOUSE – MÖGLICHE 4-ZIMMER-VERSION

### EBENE 2



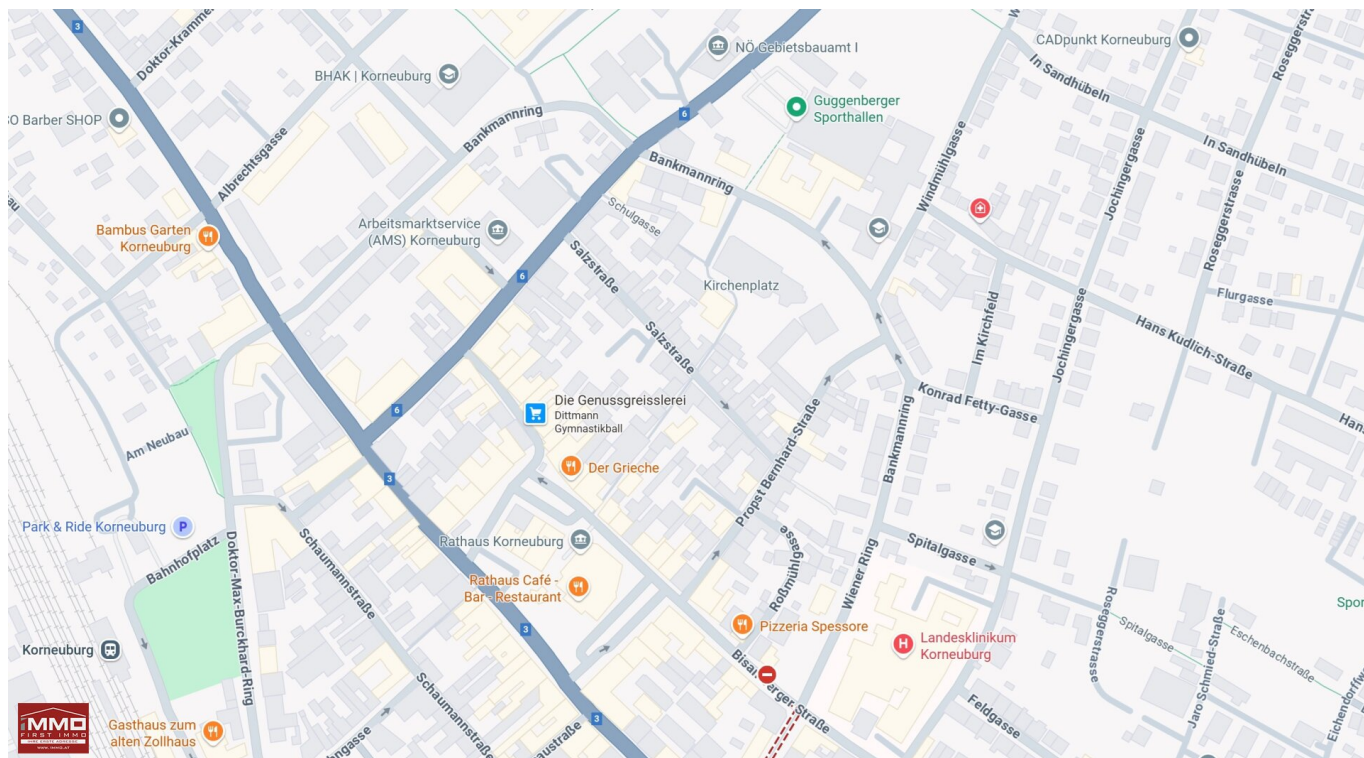
#### Wohnfläche:

|          |     |                    |
|----------|-----|--------------------|
| Ebene 1: | ca. | 97 m <sup>2</sup>  |
| Ebene 2: | ca. | 81 m <sup>2</sup>  |
|          | ca. | 178 m <sup>2</sup> |

#### Freifläche:

|          |     |                                                            |
|----------|-----|------------------------------------------------------------|
| Ebene 2: | ca. | 31 m <sup>2</sup> (21 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> ) |
| Ebene 3: | ca. | 105 m <sup>2</sup>                                         |
|          | ca. | 136 m <sup>2</sup>                                         |





## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine **absolute Besonderheit**, ein **Penthouse** im **Zentrum** von **Korneuburg** mit einer Wohnfläche von 178m<sup>2</sup>, zwei Terrassen auf Wohnebene und einer einzigartigen **Dachterrasse** mit einer Größe von **105m<sup>2</sup>**.

**Dachterrassen** im **Stadtkern** von Korneuburg werden so gut wie nie genehmigt, weshalb dieses Penthouse ein **absolutes Unikat** ist!

Die Aufteilung ist aktuell loftartig ausgelegt und weißt ein 33m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit eigenem Bad und WC, wie auch einem großzügigen Schrankraum auf.

Sollten weitere Zimmer gewünscht sein, kann man das auf Grund der Größe relativ leicht bewerkstelligen.

**Bei den Plänen** finden Sie eine Version, welche beispielhaft eine **4-Zimmer-Aufteilung** dieses Penthouses darstellt.

Ein **Penthouse**, das nicht nur durch seine **sehr gute Lage** sondern auch mit **vielen Details** überzeugt!

**Keine Dachschrägen**, eine **eingebaute Glasküche** von **Valcucine** wie auch **Klimaanlage** machen dieses Penthouse zu etwas ganz Besonderem!

Der unverbaubare **Ausblick** ist **unvergleichlich** und **einzigartig**, egal ob direkt vom Wohnzimmer aus oder von den sonnigen Terrassen.

**Zwei** persönlich zugeordnete **KFZ-Stellplätze** sind ebenfalls ein schlagendes Argument und sind obligatorisch für je €25.000,-(Gesamt €50.000,-) zu erwerben.

Ein **großzügiges Kellerabteil im EG** wie auch ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum runden dieses außergewöhnliche Angebot perfekt ab.

### Monatliche Kosten

Betriebskosten: EUR 477,58

Rep. Rücklage: EUR 300,-

Heizkosten: EUR 158,72

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Rudolf Kosa jederzeit gerne unter 0676/844 752 201 oder unter rk@1mmo.at zur**

## **Verfügung!**

**Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein sehr ausführliches und mit vielen Fotos ergänztes Expose zu!**

**Weitere relevante Unterlagen wie eine genaue Betriebskostenvorschreibung, Betriebskostenabrechnung, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, Grundbuchauszug, etc. liegen für Sie bereit und können gerne jederzeit auf Wunsch übermittelt werden.**

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick:** [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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 <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