

## **Modernes Einfamilienhaus mit Garten und Terrassen im Herzen von Korneuburg**



Haus

**DIE IMMOREI**  
LIVE & INVEST

**Objektnummer: 1799/114**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

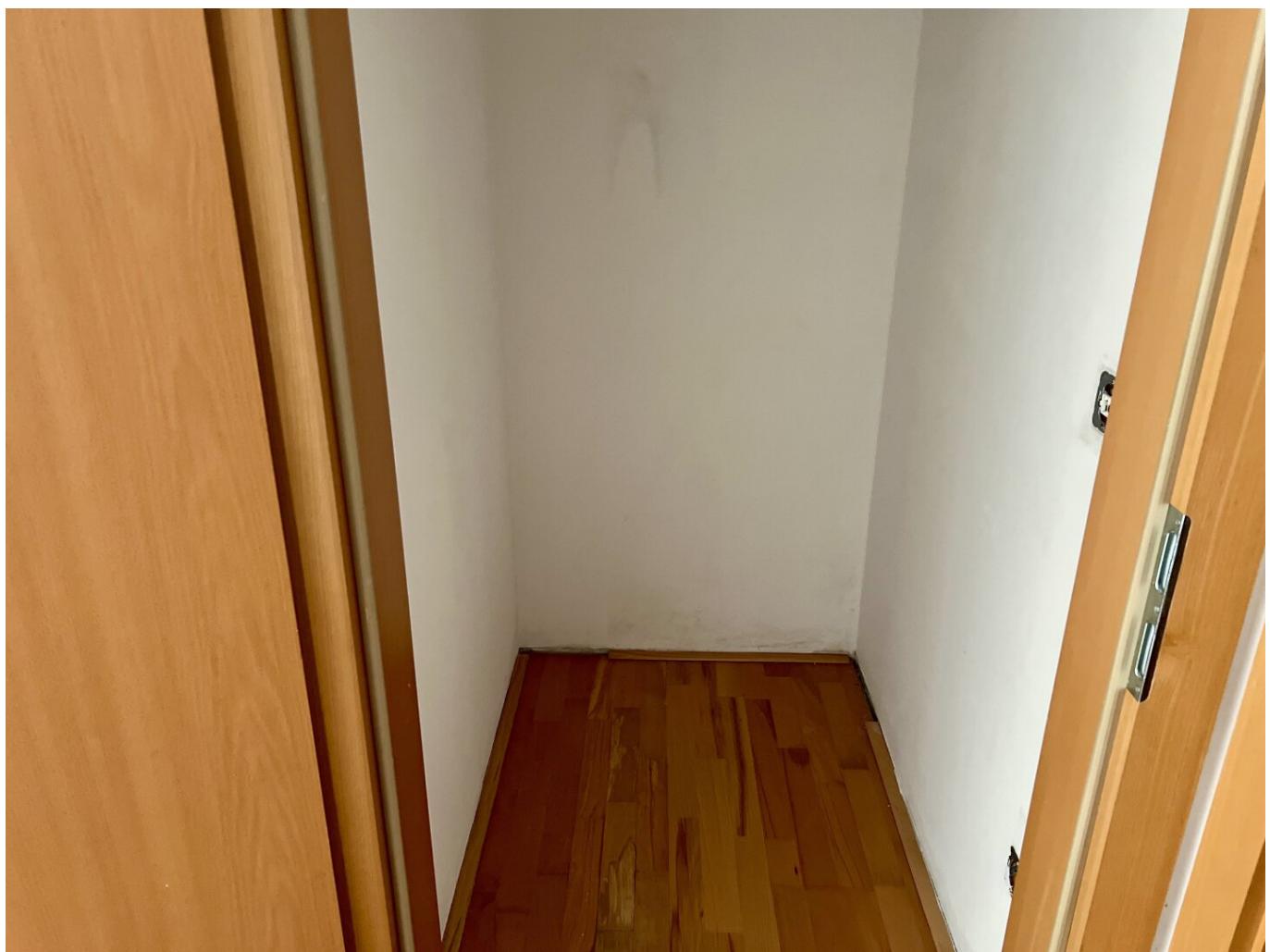


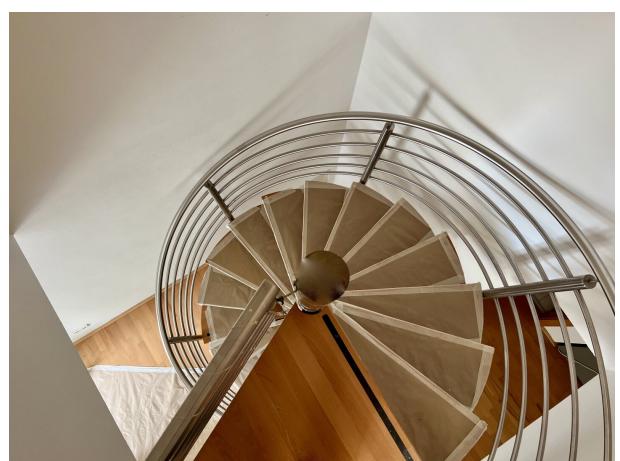
**Arber Arifaj**







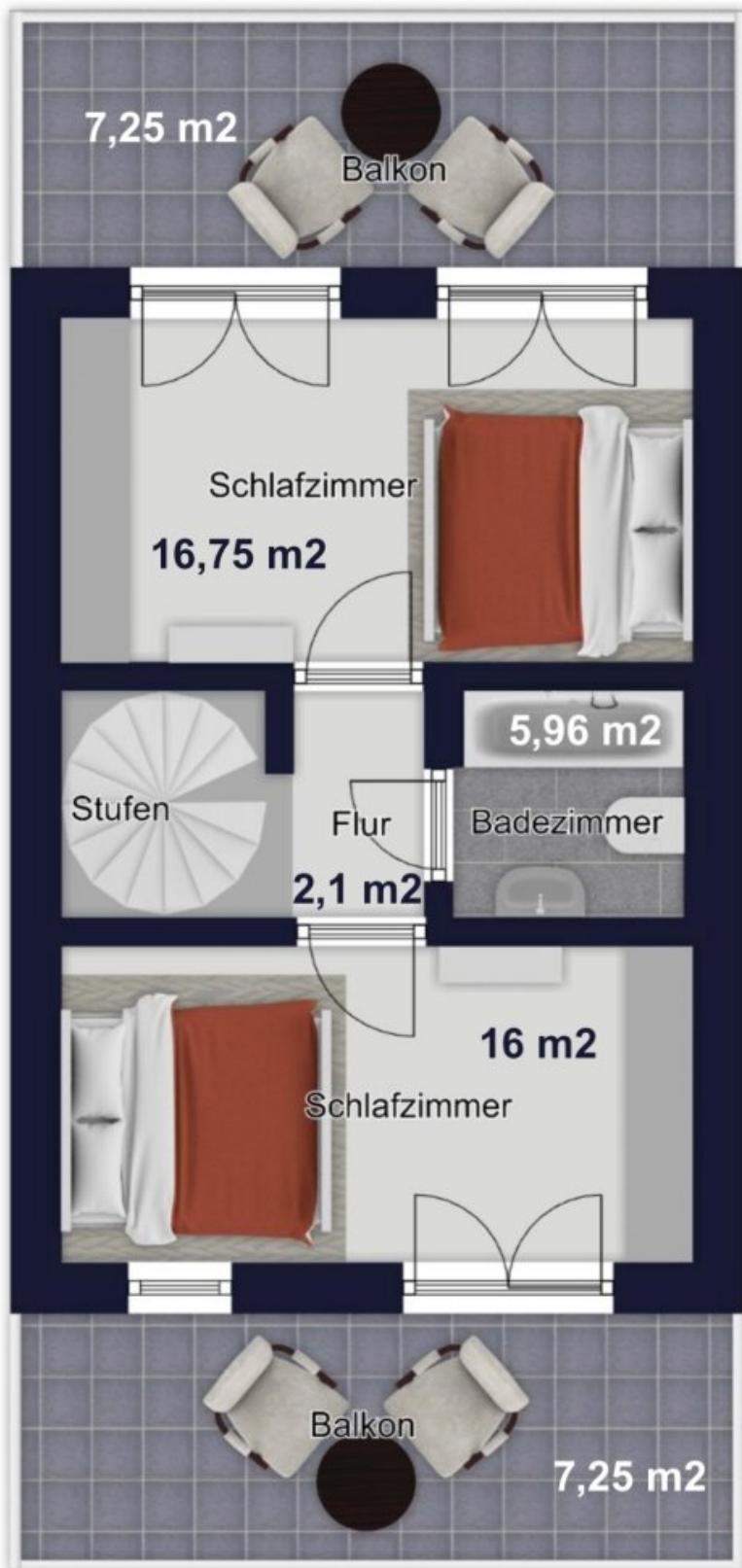


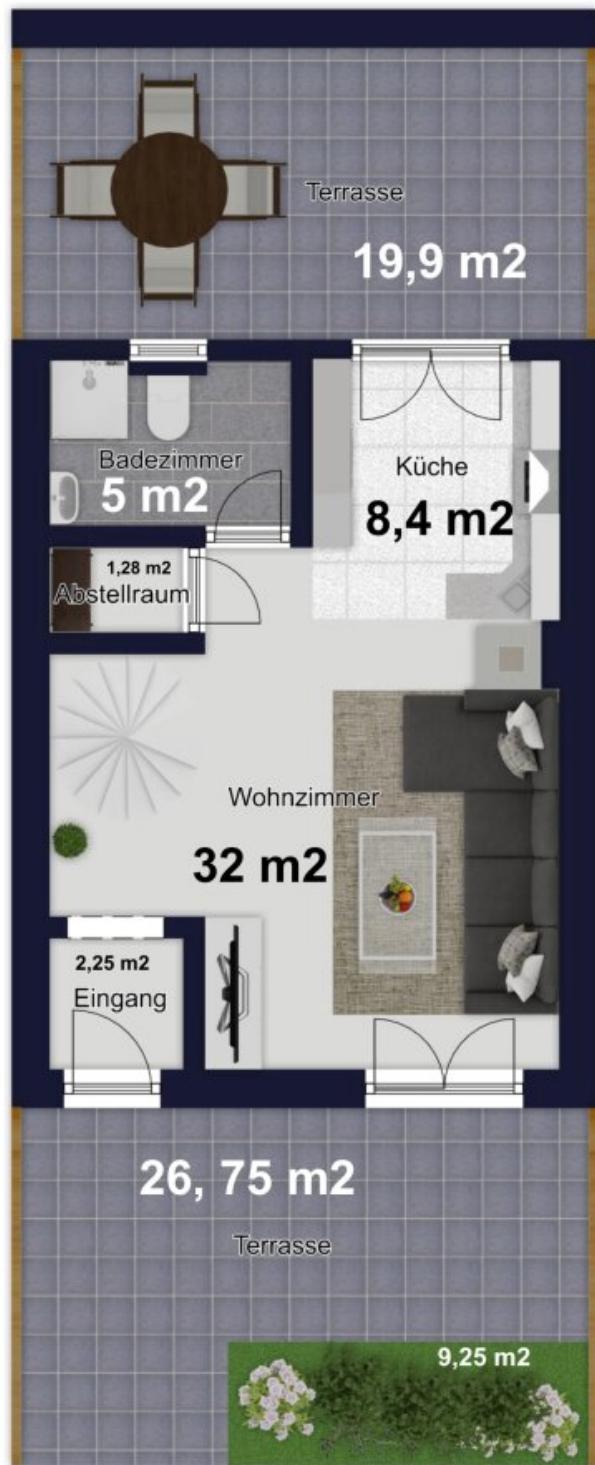












# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmanter, modern konzipierter und vollrenovierter 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 m<sup>2</sup>**, ideal als Lebensmittelpunkt für Familie und Freunde
- **Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster** (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum** (1,28 m<sup>2</sup>)
- Zugang zur **überdachten Nord-Ost-Terrasse** (ca. 20 m<sup>2</sup>) – ideal für Frühstück oder entspannte Nachmittage im Schatten
- Süd-West-seitig befindet sich eine zweite, **sonnige Terrasse** (26,75 m<sup>2</sup>) mit angeschlossenem **Gartenstück** (ca. 9,25 m<sup>2</sup>) – perfekt zum Gärtnern oder Sonnenbaden

### Obergeschoss :

- Zwei helle **Schlafzimmer** (je 16 m<sup>2</sup> und 16,75 m<sup>2</sup>) – jeweils mit Zugang zu einem **Balkon** (je ca. 7,25 m<sup>2</sup>)

- Großes Badezimmer mit **Badewanne und WC** (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup>) im benachbarten Zinshaus bietet praktischen Stauraum
- Es besteht die Möglichkeit einen **extra großen Garten** (65 m<sup>2</sup>) vor dem Haus (Siehe Fotos) für nur 500€/m<sup>2</sup> 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 **Insekenschutz**
- **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.