

## **Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage – umfassend sanziert & sofort bezugsbereit**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1751/162**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,50 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,64
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,82 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	104,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

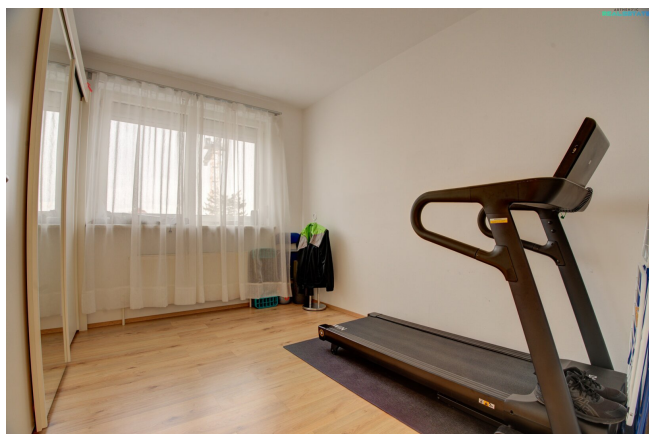
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662  
H +43664 3500 662









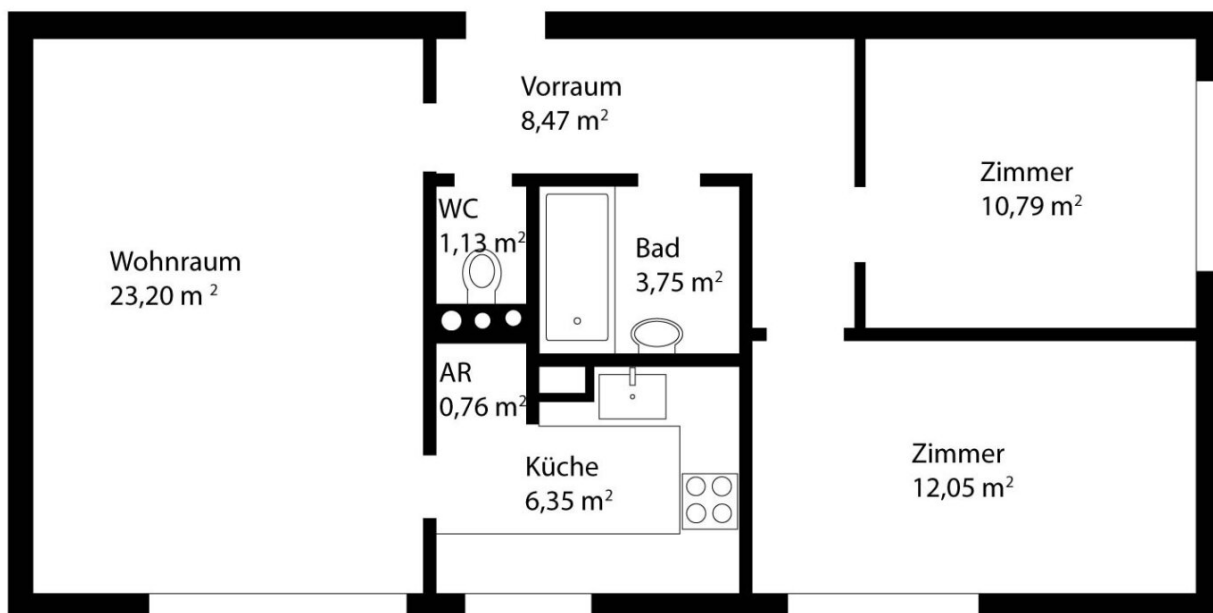






AUTHEN7IC  
REAL ESTATE





## Objektbeschreibung

### **Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage – umfassend saniert & sofort bezugsbereit**

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. **67 m² Wohnfläche** befindet sich im **4. Stock** eines gepflegten Wohnhauses (der 1. Stock zählt als Halbstock). Ein Lift ist nicht vorhanden, dafür überzeugt die Wohnung durch ihren ausgezeichneten Zustand und die attraktive Lage.

Das Wohnhaus stammt aus den **1970er-Jahren** und wurde in den Jahren **2007–2009 umfassend saniert**. Im Zuge dieser Sanierung wurden unter anderem **Fassade, Fenster sowie sämtliche Leitungen** erneuert. Das Gebäude präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die **hohen Rücklagen** der Eigentümergemeinschaft:

**Stand 30.09.2025: € 387.250,00 Rücklagenbestand** – ein starkes Argument für nachhaltige Werterhaltung.

Die Einrichtung kann **gegen Aufpreis** ebenso erworben werden!

Auch die **Wohnung selbst wurde umfassend saniert** und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Erneuert wurden unter anderem:

- hochwertige **Bodenbeläge**
- **Wasserleitungen**
- **Küche**
- sowie weitere zentrale Ausstattungsmerkmale

Die Beheizung erfolgt über **Gas**. Die **Therme wird jährlich gewartet** und hat kürzlich einen frischen Service erhalten.

### **Kostenübersicht (monatlich):**

- Betriebskosten: **€ 128,82**
- Rücklagen: **€ 75,31**
- Verwaltung: **€ 28,69**

**?? Monatliche Gesamtbelastung: € 232,82**

Gas und Strom werden verbrauchsabhängig abgerechnet. Gerne stellen wir Ihnen eine **Abrechnung zur Verfügung**, um ein realistisches Bild der laufenden Energiekosten zu vermitteln.

### **Lage, die überzeugt:**

Die Wohnung besticht durch ihre **hervorragende Infrastruktur**. Der **Bahnhof** sowie zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** befinden sich in **bequemer Gehweite**. Auch weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten sind rasch erreichbar – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

### **Fazit:**

Eine hochwertig sanierte, gepflegte Wohnung in sehr guter Lage, kombiniert mit einem hervorragend instand gehaltenen Wohnhaus und soliden Rücklagen – eine Immobilie mit Zukunft.

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m



Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap