

**3-Zimmer-Wohnung mit 170 m² Eigengarten –
zentrumsnah in Korneuburg, vermietet bis Oktober 2029**



Garten

Objektnummer: 1662/3031

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1930
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	174,00 m ²
Keller:	9,57 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	212,47 €
USt.:	21,25 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

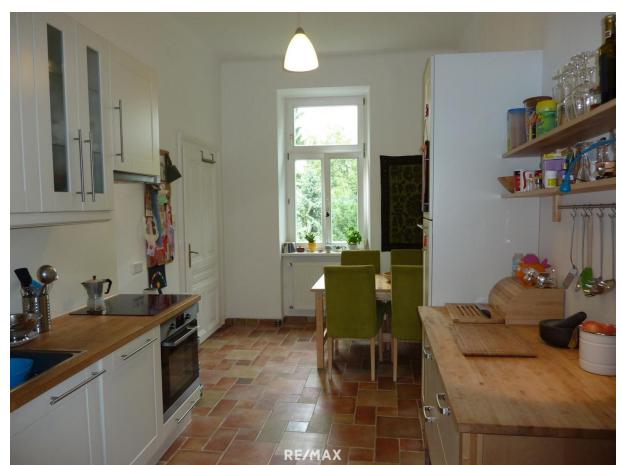
Ihr Ansprechpartner



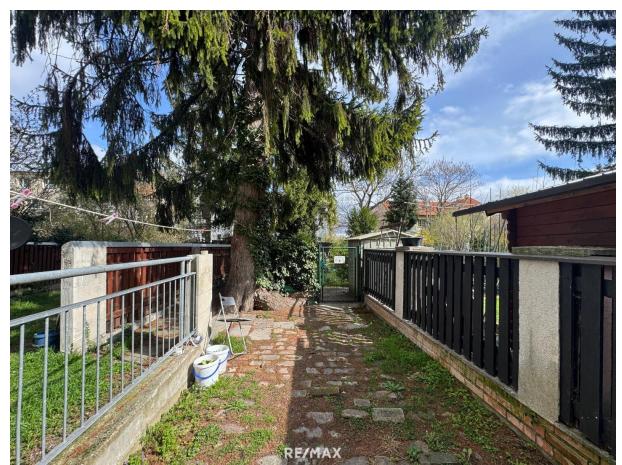
Silvia Fijuljanin

RE/MAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien











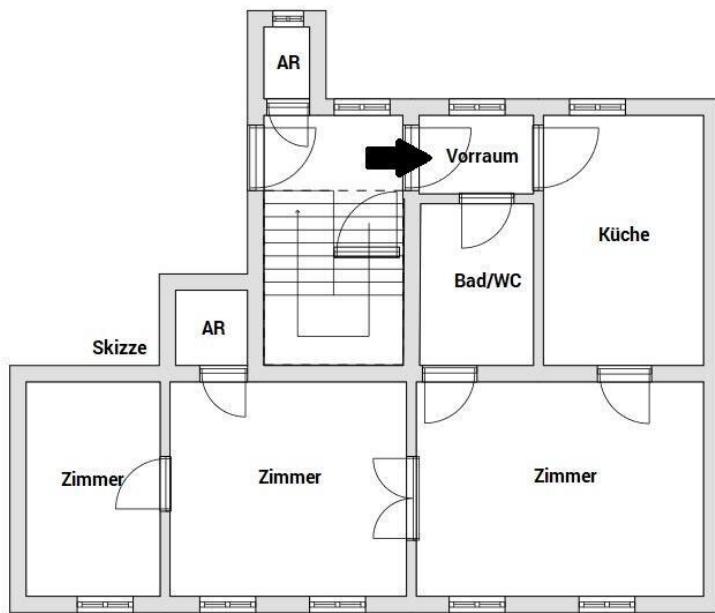
GUTSCHEIN

Kostenloser
Marktwert-Check für
Ihre Immobilie.

Silvija Fijuljanin
0699 1976 24 12
sf@remax-4you.at

RE/MAX







Objektbeschreibung

Objekt & Charakter

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 1. Stock eines klassischen Altbaus nahe dem Zentrum von Korneuburg. Das Gebäude wurde durch einen Dachgeschossausbau ergänzt, die Wohnung selbst 2014 umfassend renoviert. Sie überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung – und bietet zusätzlich einen ca. 174 m² großen, privaten Eigengarten.

Die Wohnung ist aktuell vermietet – eine attraktive Gelegenheit für Investor:innen, die Wert auf Beständigkeit und langfristige Einnahmen legen.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Geräumiger Eigengarten – ideal für Freizeit, Gartenarbeit oder ruhige Stunden im Freien
- Helles Wohnzimmer mit eleganten Flügeltüren und Fischgrätparkett
- Kaminofen für behagliche Wärme im Winter
- Moderne Küche mit kompletter Ausstattung
- Badezimmer mit Fußbodenheizung, Wanne, Dusche und WC
- Zwei Abstellräume (einer davon außerhalb der Wohnung)
- Kellerabteil mit Platz für z. B. Einheizholz

Die Doppelverglasung sorgt für Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Das Flair des Altbaus – knarrende Dielen, hohe Räume – verleiht der Wohnung eine ganz eigene Identität.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt in zentraler, aber ruhiger Wohnlage von Korneuburg. Das Stadtzentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Schulen.

Der Bahnhof Korneuburg ist ca. 10 Gehminuten entfernt – mit schneller Direktanbindung nach Wien.

Nahversorger und Dienstleister befinden sich in direkter Umgebung.

Durch die Nähe zur S1 und A22 ist auch der Individualverkehr hervorragend angebunden.

Investitionsperspektive

Die Wohnung ist derzeit langfristig vermietet – an eine Mieterin, die bereits seit über 10 Jahren dort wohnt und die Liegenschaft liebevoll betreut. Der befristete Mietvertrag läuft bis 15.10.2029 – für Anleger:innen bietet sich somit ein verlässliches Investment mit laufenden Mieteinnahmen und Potenzial zur späteren Eigennutzung oder Neuausrichtung.

Fazit

Ein stimmiges Gesamtpaket aus historischem Wohnflair, großzügigem Freiraum und zentraler Lage – ideal für Investor:innen, die eine solide, gepflegte Immobilie mit Entwicklungsspielraum suchen

Finanzierung leicht gemacht:

In Kooperation mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie gerne bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums. Attraktive Konditionen, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen und persönliche Beratung machen den Erwerb dieser Immobilie noch ein Stück einfacher.

Kontakt & Besichtigung:

Für weitere Informationen, eine individuelle Beratung oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Auf den § 6 Abs 4 Makler G (familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis) wird hingewiesen.

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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