174m² Garten, Altbaucharme - Nähe Hauptplatz, vermietet bis 10/2029



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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	174,00 m²
Keller:	9,57 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	213,27 €
USt.:	21,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Silvija Fijuljanin

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



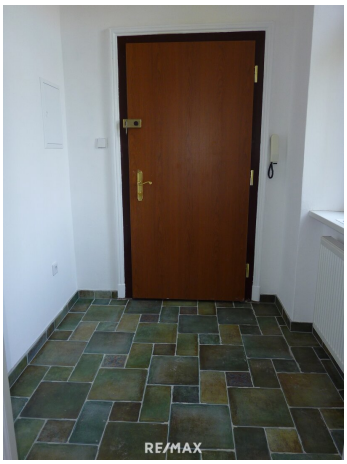

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

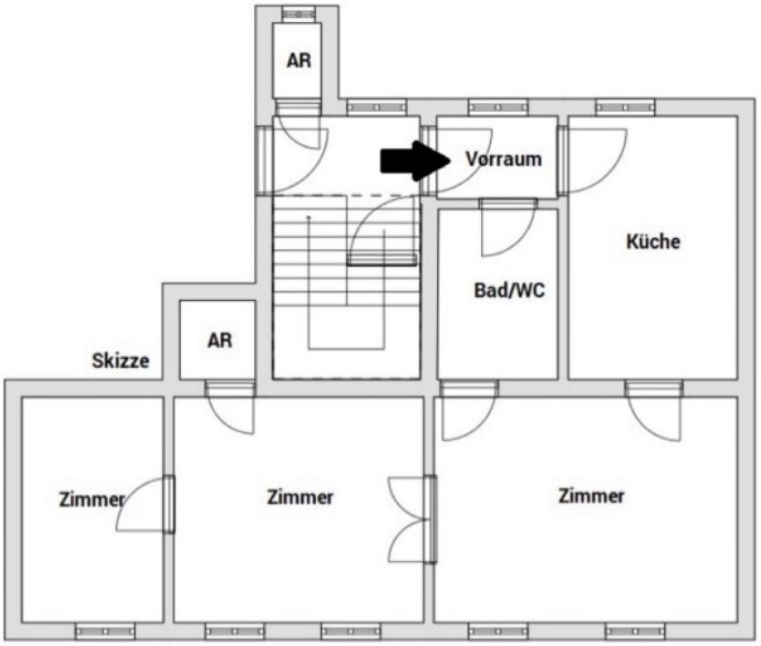

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
POLO


AR
Vorraum
Küche
Bad/WC
AR
Skizze
Zimmer
Zimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Objekt & Charakter

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines klassischen Altbaus in zentrumsnaher Lage von Korneuburg und verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Das Gebäude wurde durch einen Dachgeschossausbau erweitert, die Wohnung selbst im Jahr 2014 umfassend renoviert. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, ca. 174 m² große Eigengarten – eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und privatem Freiraum.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihren charaktervollen Altbau-Flair mit hohen Räumen, stilvollen Flügeltüren und Fischgrätparkett.

Raumaufteilung & Ausstattung

• Helles Wohnzimmer mit klassischen Flügeltüren und Fischgrätparkett

• zwei weitere Zimmer

• Moderne, voll ausgestattete Küche

• Badezimmer mit Fußbodenheizung, Badewanne und Dusche, Toilette

• Zwei praktische Abstellräume (einer davon außerhalb der Wohnung)

• Großzügiger Eigengarten – ideal für Erholung, Gartenarbeit oder gesellige Stunden

• Großer Kellerabteil

Die Doppelverglasung sorgt für ein angenehmes Raumklima und gute Energieeffizienz. Ergänzt wird das Wohngefühl durch einen Kaminofen, der besonders in den Wintermonaten für zusätzliche Behaglichkeit sorgt.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in zentraler und gleichzeitig ruhiger Wohnlage von Korneuburg.

Das Stadtzentrum ist fußläufig erreichbar, ebenso Nahversorger, Gastronomie und Schulen.

Der Bahnhof Korneuburg liegt nur etwa 10 Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung nach Wien.

Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist durch die Nähe zur S1 und A22 ausgezeichnet.

Investitionsperspektive

Die Wohnung ist derzeit langfristig vermietet (befristet bis Oktober 2029). Die Mieterin bewohnt die Wohnung bereits seit vielen Jahren und geht sehr sorgfältig mit der Liegenschaft um.

Für Anleger bietet sich somit ein stabiles Investment mit laufenden Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial für die Zukunft.

Auch für Eigennutzer interessant

Die Wohnung kann bereits jetzt erworben werden und bietet die Möglichkeit, sie nach Ende des Mietverhältnisses selbst zu nutzen. Bis dahin profitieren Käufer:innen von laufenden Mieteinnahmen.

Zusätzlicher Mehrwert

Für die Liegenschaft wurden bereits umfassende Sanierungsmaßnahmen beschlossen.

Die straßen- und hofseitige Fassade wird erneuert, ebenso erfolgt eine Überarbeitung der Eingangs- und Hoftüren.

Diese Maßnahmen tragen wesentlich zur nachhaltigen Aufwertung des Gebäudes bei und bieten zusätzliches Potenzial für eine positive Wertentwicklung.

Fazit

Eine charmante Altbauwohnung mit großzügigem Eigengarten, stabiler Vermietung und attraktiver Lage – ideal für Anleger:innen, die auf langfristige Entwicklung und Wertbeständigkeit setzen.

Diverses

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

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