

**PERFEKT für junge FAMILIEN! Ruhige DG-Wohnung mit
TERRASSE!**



Objektnummer: 1885/68

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,66 m ²
Nutzfläche:	78,02 m ²
Gesamtfläche:	81,83 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,13 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	299.900,00 €
Betriebskosten:	225,57 €
USt.:	22,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc



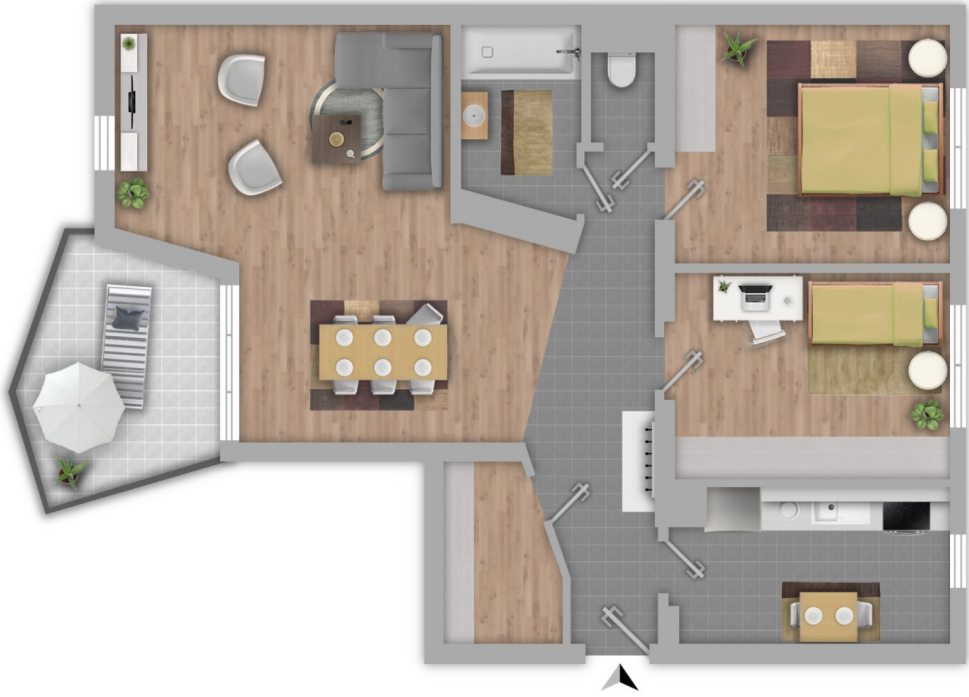












Objektbeschreibung

Nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt, erwartet Sie in der **Leobendorfer Straße 48** eine ruhig gelegene Dachgeschosswohnung, die durch ihre Ost-West-Ausrichtung, die gepflegte Ausstattung und die sonnige Terrasse überzeugt. Ideal für alle, die ein durchdachtes Zuhause mit guter Infrastruktur und viel Tageslicht suchen.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit durchdachtem Ost-West-Grundriss
- **3 Zimmer + separate Küche** – ideal für Familien oder Paare mit Homeoffice
- **Terrasse zum Innenhof mit 6,72 m²** – Ruhe & Sonne garantiert
- **Großzügiger Abstellraum** gleich beim Eingang
- **Angenehme Raumhöhe von 2,59 m** für ein geräumiges Wohngefühl
- Gemütlicher **Schwedenofen** im Wohnzimmer
- modernes, neu saniertes WC
- **Lift im Haus**
- **geräumiges Kellerabteil**
- Optional: **Tiefgaragenstellplatz** um nur EUR 15.000,–
- Sehr gepflegter Zustand – sofort beziehbar

Die Wohnung

Diese charmante **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche** liegt im **Dachgeschoss eines modernen Wohnhauses** mit Lift und vereint Helligkeit, Funktionalität und Gemütlichkeit in idealer Weise.

Herzstück ist das **geräumige Wohnzimmer**, das sich zur **ruhigen Innenhof-Terrasse** hin öffnet – der perfekte Ort für Frühstück, Abendsonne oder entspannte Auszeiten. Die separate Küche ist voll ausgestattet und im Wohnzimmer findet sich reichlich Platz für einen angenehmen Essbereich. Besonders viel Gemütlichkeit verleiht dem Wohnzimmer außerdem

ein Schwedenofen für kalte Wintertage.

Zwei **freundlich geschnittene Schlafzimmer** – jeweils angenehm zu möblieren – sorgen für private Rückzugsorte. Das **Badezimmer mit Wanne**, das **separate WC** sowie ein praktischer **Abstellraum direkt beim Vorraum** runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung ist beidseitig ausgerichtet – **nach Osten und Westen** – was ganztagig für natürliches Licht und ideale Belüftungsmöglichkeiten sorgt.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- **Laminatböden** in den Wohnräumen
- **Fliesen** in Küche, Vorraum und Nassbereichen
- **Doppelt verglaste Fenster**
- **Beheizung über Gaskombitherme & Radiatoren**

Ein **Kellerabteil mit ca. 4,13 m²** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Auf Wunsch kann ein **Stellplatz in der Tiefgarage um EUR 15.000,-** miterworben werden – ein nicht zu unterschätzender Vorteil in dieser Lage.

Die Lage

Die **Leobendorfer Straße 48** befindet sich in ruhiger Wohnlage am nördlichen Stadtrand von Korneuburg – mit hervorragender Anbindung und gleichzeitig angenehmem Abstand zum städtischen Trubel.

Infrastruktur & Umgebung:

- Nahversorger, Apotheke, Bäckerei & Drogeriemärkte in direkter Nähe
- Schnell auf der **A22** – in unter 15 Minuten nach Wien
- Öffentliche Verkehrsanbindung mit Bus & S-Bahn
- Freizeitmöglichkeiten entlang der Donau & im nahen Bisamberg-Gebiet
- Kindergarten und Schulen fußläufig erreichbar

Eckdaten auf einen Blick

- **Adresse:** Leobendorfer Straße 48, 2100 Korneuburg
- **Wohnfläche:** ca. 75 m²
- **Zimmer:** 3 + separate Küche
- **Terrasse:** ca. 6,72 m² (hofseitig, westlich ausgerichtet)
- **Kellerabteil:** ca. 4,13 m²
- **Stockwerk:** DG / Lift vorhanden
- **Heizung:** Gaskombitherme (Radiatoren)
- **Beläge:** Laminat & Fliesen
- **Raumhöhe:** ca. 2,59 m
- **Zustand:** sehr gepflegt
- **Tiefgaragenplatz:** optional um EUR 15.000,–

Kaufpreis & Nebenkosten

- **Kaufpreis Wohnung:** EUR 299.000,00
- **Kaufpreis TG-Stellplatz (optional):** EUR 15.000,–
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %
- **Grundbucheintragung:** 1,1 %
- **Vertragserrichtung:** 1,5 % zzgl. 20 % USt
- **Maklerhonorar:** 3 % zzgl. 20 % USt

Mit der Kaufvertragserrichtung ist **Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien** beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf **1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt** zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des

Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen **Raffael Rosenmaier, MSc.** bei Bedarf gerne auch telefonisch unter **+43 664 462 1792** zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <3.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap