

**PRACHTVOLLER STILALTBAU, GEPFLEGTE
ERDGESCHOSSWOHNUNG, BESTLAGE KORNEUBURG!!**



Objektnummer: 602

Eine Immobilie von Johann Mock GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

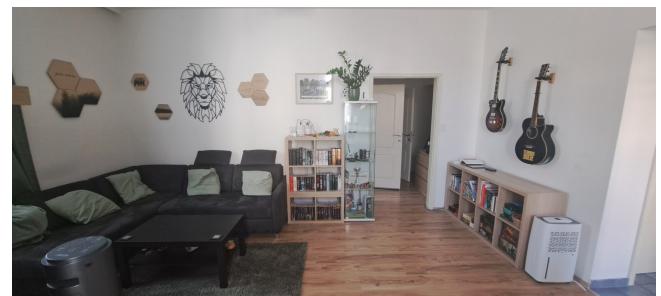
| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2100 Korneuburg |
| Baujahr: | 1903 |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 74,06 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 6,90 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 86,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,48 |
| Kaufpreis: | 245.000,00 € |
| Betriebskosten: | 173,65 € |
| USt.: | 17,37 € |
| Provisionsangabe: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

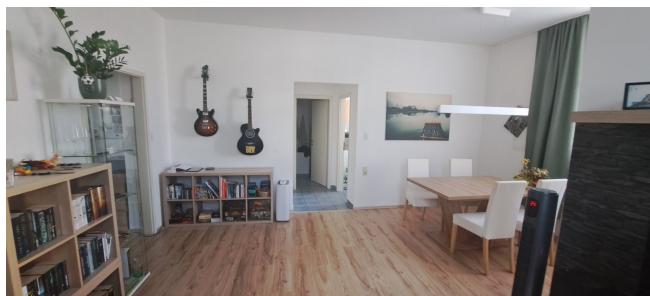
Ihr Ansprechpartner



Werner Mock

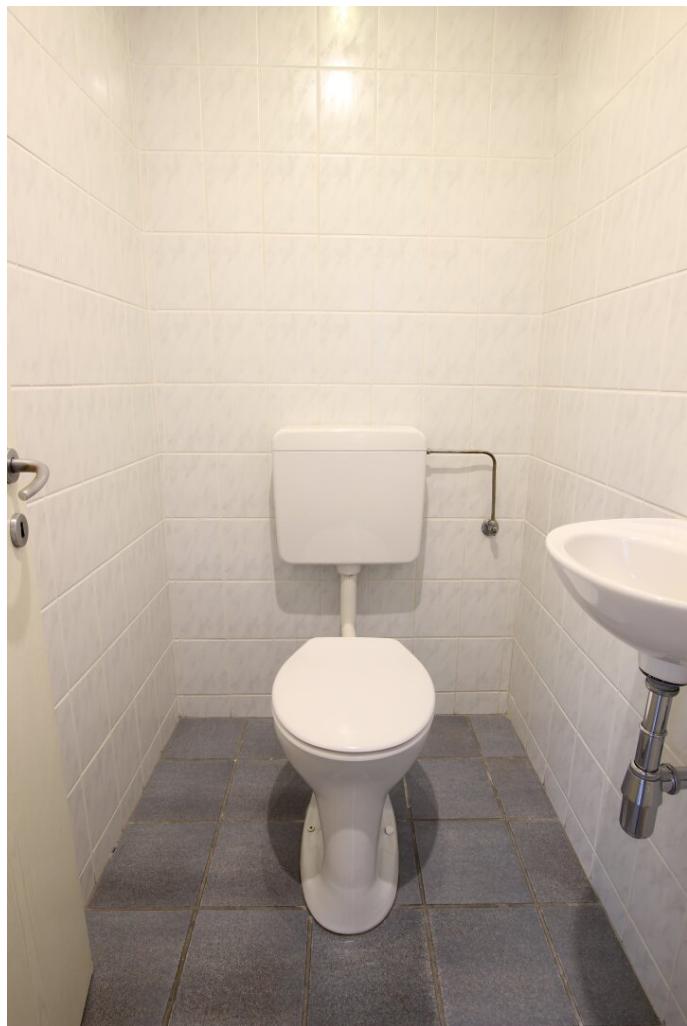
Johann Mock GmbH
Brennleitenstraße 24
2202 Königsbrunn

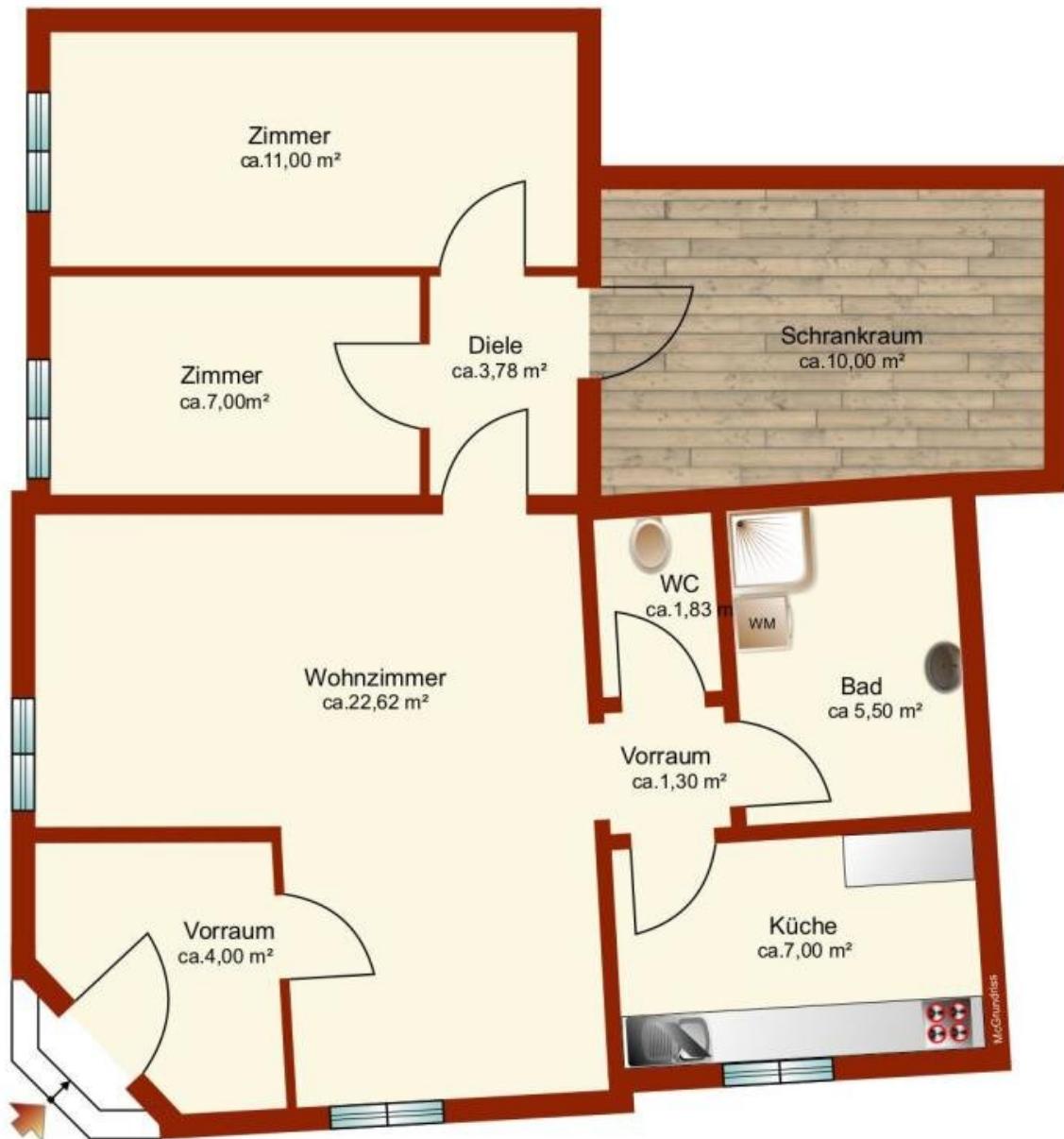












Objektbeschreibung

Viel Platz für wenig Geld! Sofortbezug möglich: diese gepflegte **Erdgeschosswohnung** liegt im Hochparterre eines **prachtvollen Jahrhundertwendehauses**. Moderne Ausstattung sorgt in Verbindung mit historischem Charme für ein gemütliches Wohngefühl.

Die Heizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt derzeit mittels Gasterme und **Fußbodenheizung**. Das Haus wurde vor einigen Jahren an die Fernwärme angeschlossen und es wäre überlegenswert, auch diese Wohnung **auf Fernwärme umzustellen**. **Moderne Isolierglasfenster** sorgen für eine schöne Belichtung. Schnelles Internet sowie eine Haus-SAT-TV-Anlage wurden installiert.

Der **prachtvolle Stilaltbau mit gegliederter Fassade, klassischer Altwiener Stuck** im Stiegenhaus, sowie ca. 3m Raumhöhe schaffen eine repräsentative Atmosphäre. Mit Geschmack, geschickten Händen und einem überschaubaren Budget kann man auch in dieser Wohnung den historischen Glanz rasch wieder zur Geltung bringen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, aber teils zeittypischen Zustand. Damit Sie sich hier zu 100% zu Hause fühlen, bietet es sich an, im kleinen Rahmen Hand anzulegen.

Praktische Raumauflistung:

Vorraum: ca. 4m²

Wohnzimmer: ca. 23m²

Zweiter Vorraum: ca. 1,3m²

Küche: ca. 7m²

WC: ca. 1,8 m²

Bad: ca. 5,5 m²

Schrankraum: ca. 10m²

Diele: ca. 3,7m²

Zimmer: ca. 7m²

Zimmer: ca. 11m²

Gesamtwohnfläche: ca. 74,06m² zuzüglich ca. 6,9m² Kellerabteil

Hervorragende Ruhelage: Umgeben von Villen und stattlichen Einfamilienhäusern befindet sich dieses schöne Gründerzeithaus in sehr attraktiver Umgebung. Der **Hauptplatz** von Korneuburg sowie die **Schnellbahnstation** sind jeweils ca. 500m, der Billa-Plus ca. 250m entfernt und somit bequem zu Fuß erreichbar.

Beim Kauf dieses Objektes fällt keine Umsatzsteuer an.

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte **Herrn Mock 0680 3026384**. Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit!

Wohnen in Korneuburg:

Korneuburg bietet eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine umfassende Gesundheitsversorgung, ein modernes Hallen- und Freibad sowie attraktive Naherholungsgebiete (Donauradweg, Bisamberg, Auwälder). Nähere Informationen über die lebenswerte Stadt Korneuburg erhalten Sie unter www.korneuburg.gv.at.

Die Anbindung an Wien ist bestens ausgebaut. Mit dem Auto erreichen Sie z.B. den 1. Bezirk in ca. 20 Minuten. Die Schnellbahn verkehrt 5 Mal pro Stunde direkt Richtung Wien und braucht z.B. bis zum Praterstern je nach Zug Typ lediglich 17 Minuten oder maximal 25 Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.