GARTENWOHNUNG, KÜHLUNG, EWE-KÜCHE, WALK-IN-DUSCHE, SCHÖNE TERRASSE, BAUJAHR 2021, GRÜNRUHELAGE KORNEUBURG ZENTRUM!!

Objektnummer: 603

Eine Immobilie von Johann Mock GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	898,00 €
Kaltmiete (netto)	762,10 €
Kaltmiete	816,36 €
Betriebskosten:	54,26 €
USt.:	81,64 €

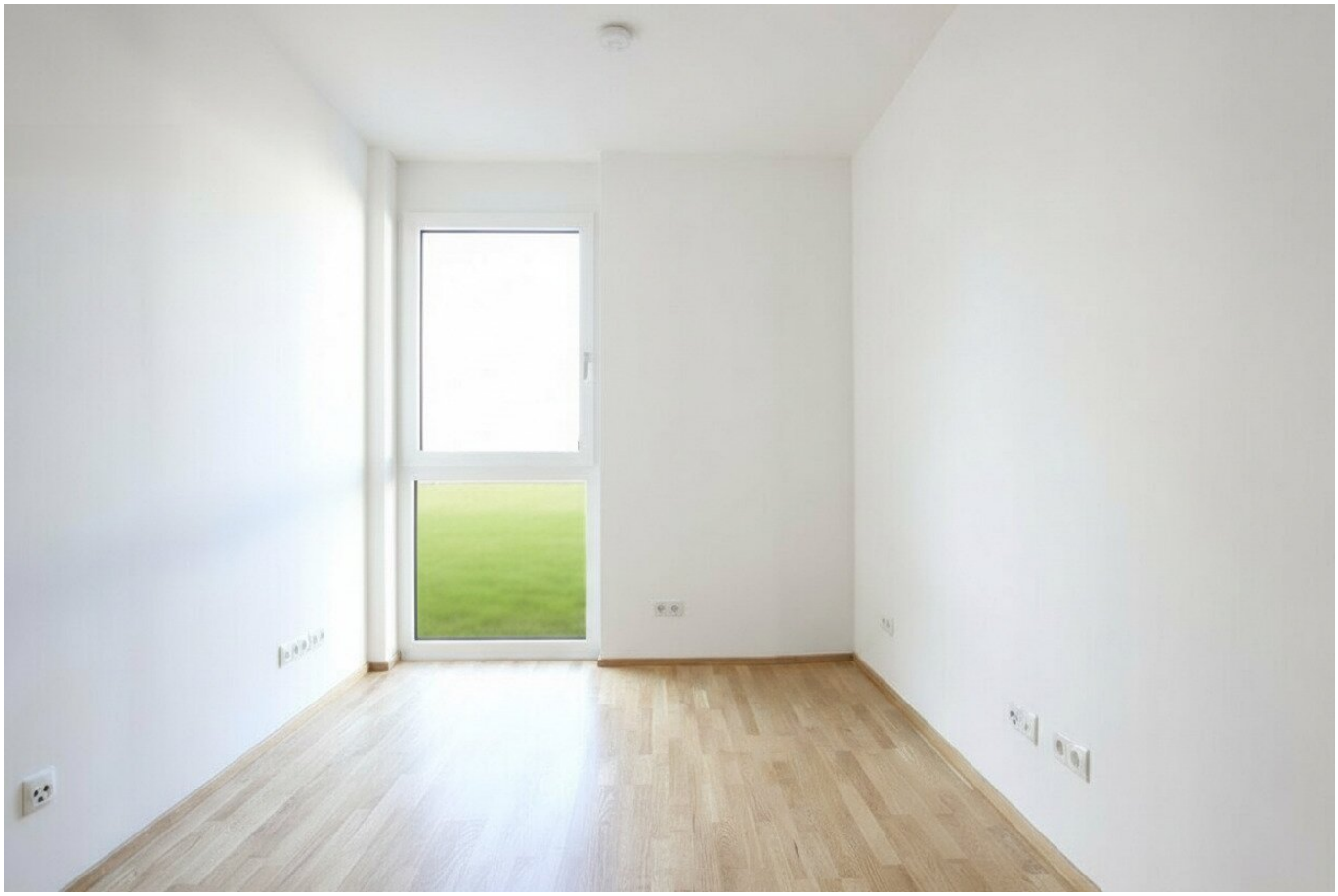
Provisionsangabe:

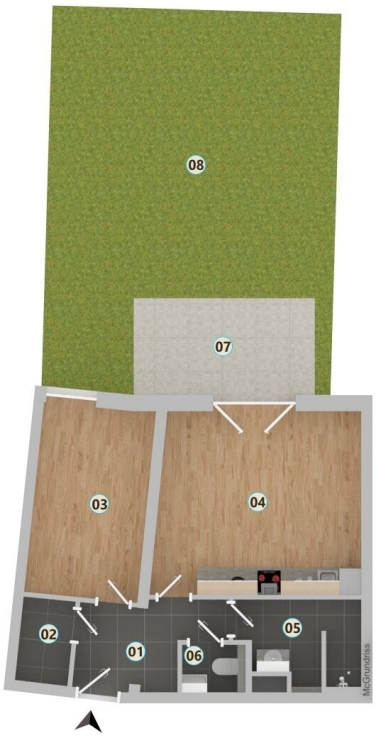
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Werner Mock

Johann Mock GmbH





LEGENDE

01 Vorzimmer - ca. 5,10 m²
02 Abstellraum - ca. 2,14 m²
03 Schlafzimmer - ca. 10,59 m²
04 Wohnzimmer - ca. 18,04 m²
05 Bad - ca. 4,58 m²
06 WC - ca. 1,29 m²
07 Terrasse - ca. 13,17 m²
08 Garten - ca. 41,32 m²

Gesamt - ca. 41,74 m²

Objektbeschreibung

Bestlage im Zentrum Korneuburgs: Diese moderne, im ruhigen Innenhof gelegene 2-Zimmer-Gartenwohnung, **Baujahr 2021**, bietet alle Annehmlichkeiten einer Stadtwohnung. Im **Garten (ca. 54,5m²)** befindet sich eine schöne, westseitig ausgerichtete **Terrasse (ca. 13,2m²).**

Mit wenigen Schritten erreicht man sowohl den Hauptplatz, als auch den Bahnhof (nur je ca. 200m)!

Helle Räume, **Parkettboden (Eiche, Echtholz)**, große 3-fach Isolierglasfenster (Internorm), eine **energiesparende Wärmedämmung** und zeitgemäße Raumaufteilung vermitteln ein modernes Wohngefühl. Alle Fenster und Balkontüren sind mit **elektrischen Außenrollläden** ausgestattet. Für behaglichen Komfort sorgt eine (separat je Zimmer zu regelnde) Fußbodenheizung, die mit biogenerierter Fernwärme betrieben wird.

Angenehme Raumtemperatur selbst im Hochsommer: Die Wohnung verfügt nebst elektrischen Rollläden auch über eine **energiesparende Grundwasserkühlung**! Die Stromkosten der Kühlung sind bereits in den Haus-Betriebskosten enthalten!

Eine elegante **EWE-Einbauküche** (weiße Fronten), mit **Siemens Geräten**, inkl. Einbau-Edelstahl-Mikrowelle und Geschirrspüler lässt keine Wünsche offen.

Das Badezimmer ist mit einer modernen **Walk-In Dusche mit Edelstahl-Abflussrinne**, **Handtuchheizkörper** und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Außerdem sorgt ein attraktiver Waschtisch und Spiegelschrank für Styling im Badezimmer. Viel Stauraum bietet ein praktischer Abstellraum.

Energiekosten sparen: Top Wärmeschutzfassade, hochwertige Internorm-Fenster, elektrische Außenrollläden!

Haustiere nach Absprache willkommen!

Wollen Sie Ihren PKW auf einem der **Tiefgaragenplätze** sicher abstellen, so ist dies zum monatlichen Mietpreis von zusätzlich EUR 100 (inkl. BK+USt) möglich.

Die monatlichen Kosten dieser Wohnung gliedern sich wie folgt:

Miete: EUR 762,10

Betriebskosten: EUR 54,26

Umsatzsteuer: EUR 81,64

Gesamtmiete: EUR 898

Heizkosten (Fernwärme), Strom, Kalt- und Warmwasser werden von den Anbietern (EVN etc.) direkt mit dem Mieter nach Verbrauch abgerechnet.

Kaution: EUR 4000

Keine Ablöse, keine Provision!

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, einen Golfplatz sowie attraktive Naherholungsgebiete (Donauradweg, Bisamberg, Auwälder). Nähere Informationen über das lebenswerte 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 16 Minuten oder maximal 24 Minuten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.