

**voll unterkellertes Einfamilienhaus in gesuchter  
Grünruhelage von Korneuburg**



**Objektnummer: 4766**

**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2100 Korneuburg                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 110,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 79,45 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 222,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,96                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 699.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrice Hammerschmid**

STRESSLESS Immobilien GmbH  
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

T +43 664 3998229

H +43 664 399822

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

min zur



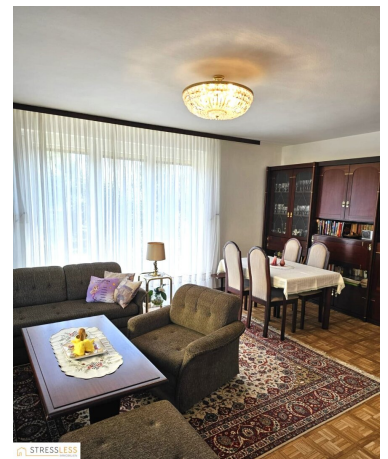




STRESSLESS



STRESSLESS



STRESSLESS

Vorschlag für neues Wohnzimmer



STRESSLESS

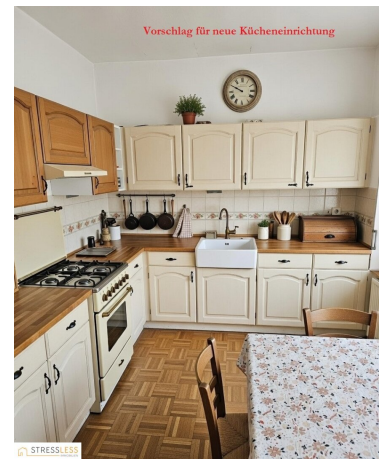


STRESSLESS



Vorschlag für neues Gästezimmer

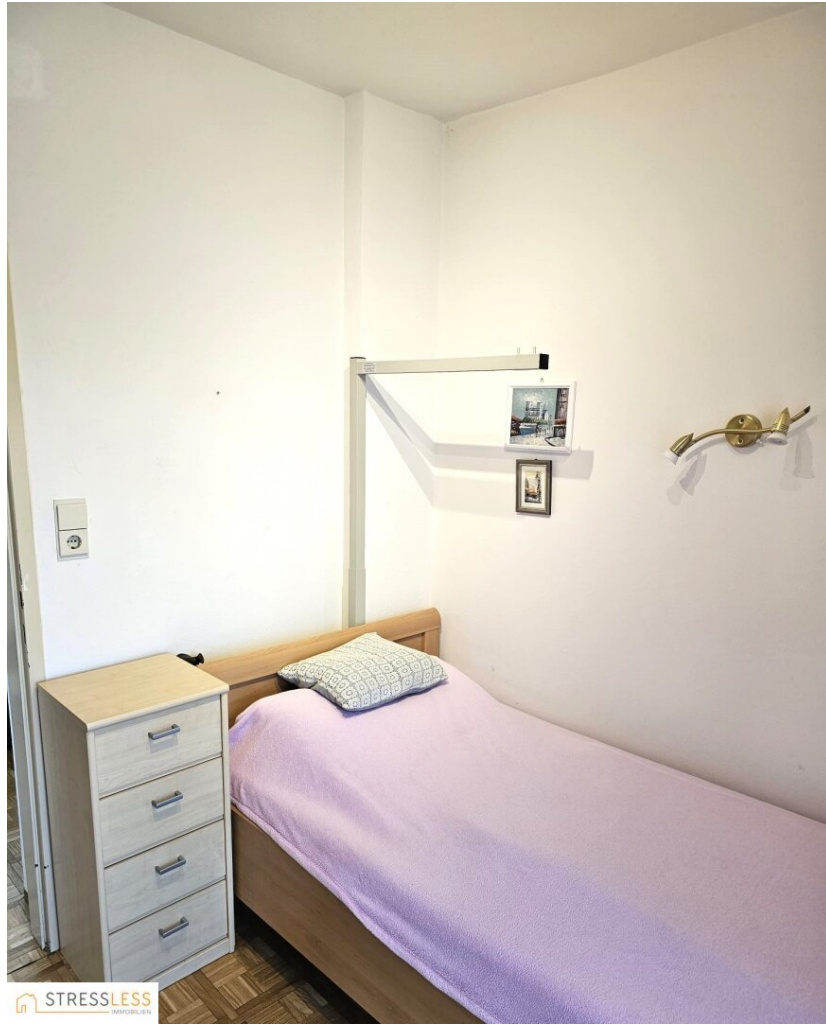
STRESSLESS



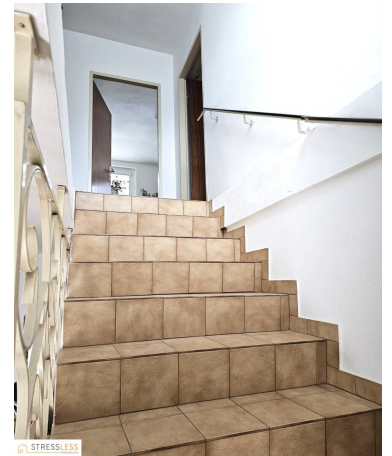






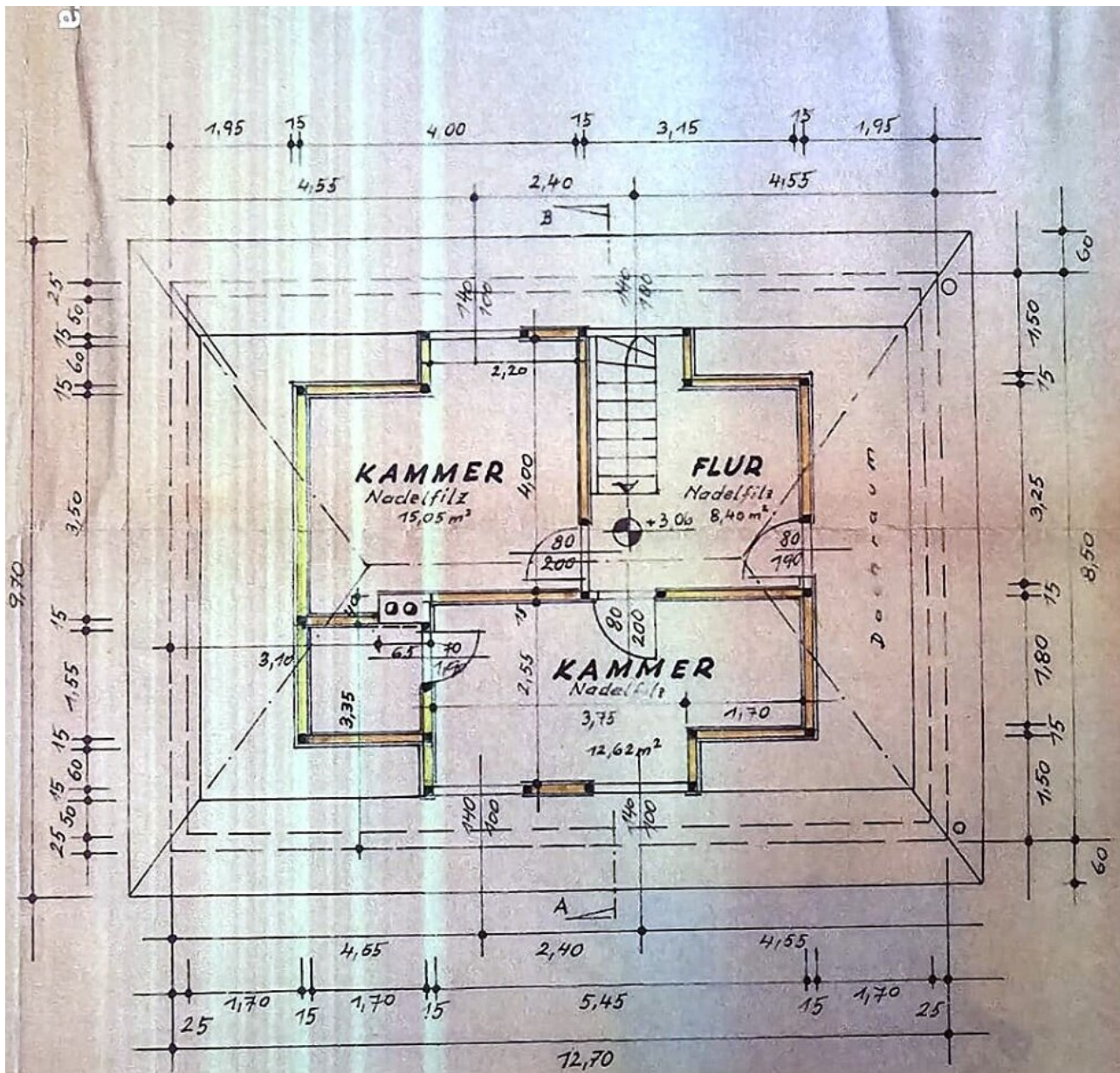


Vorschlag für Schlafzimmer

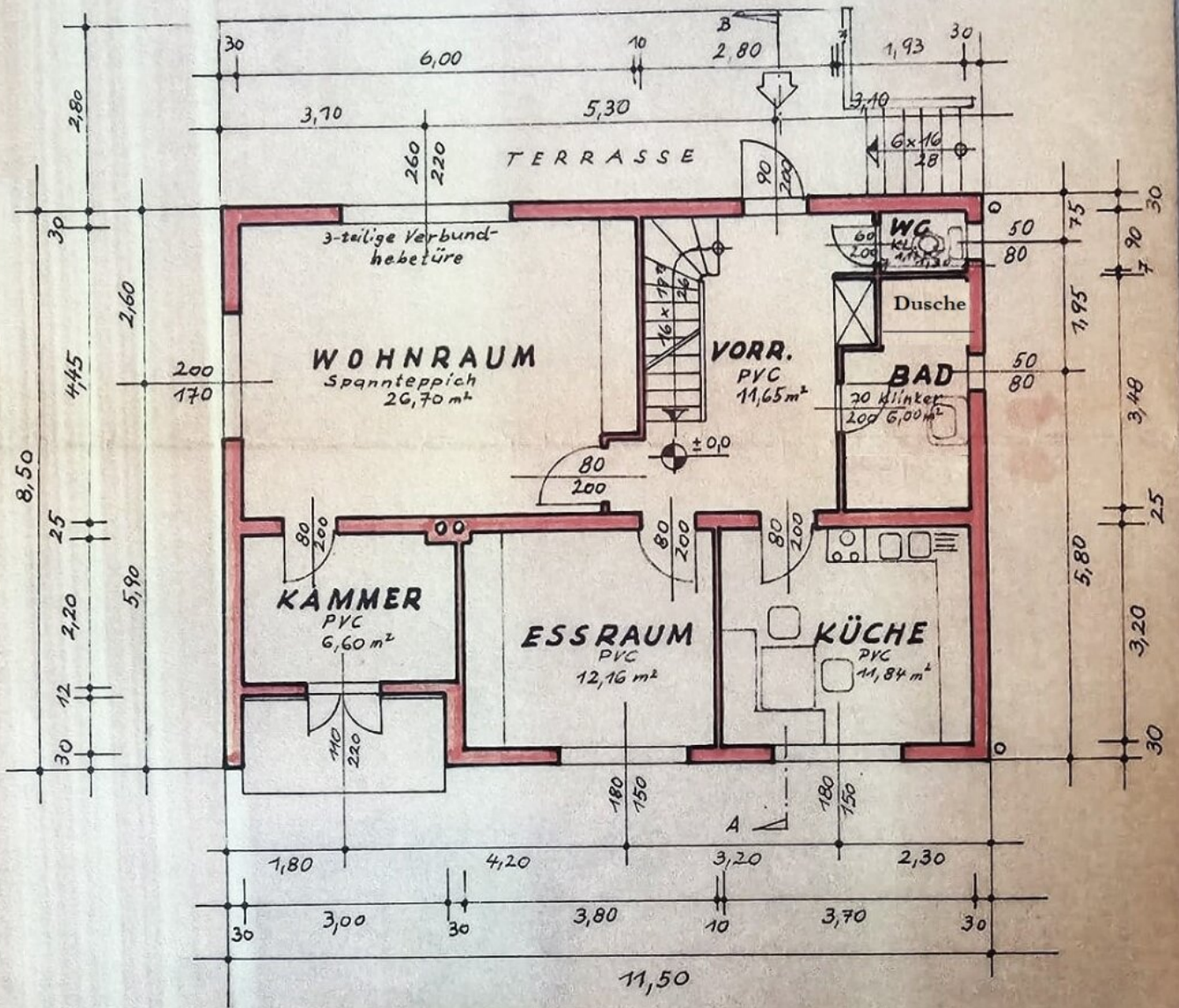


Vorschlag Stiegenaufgang

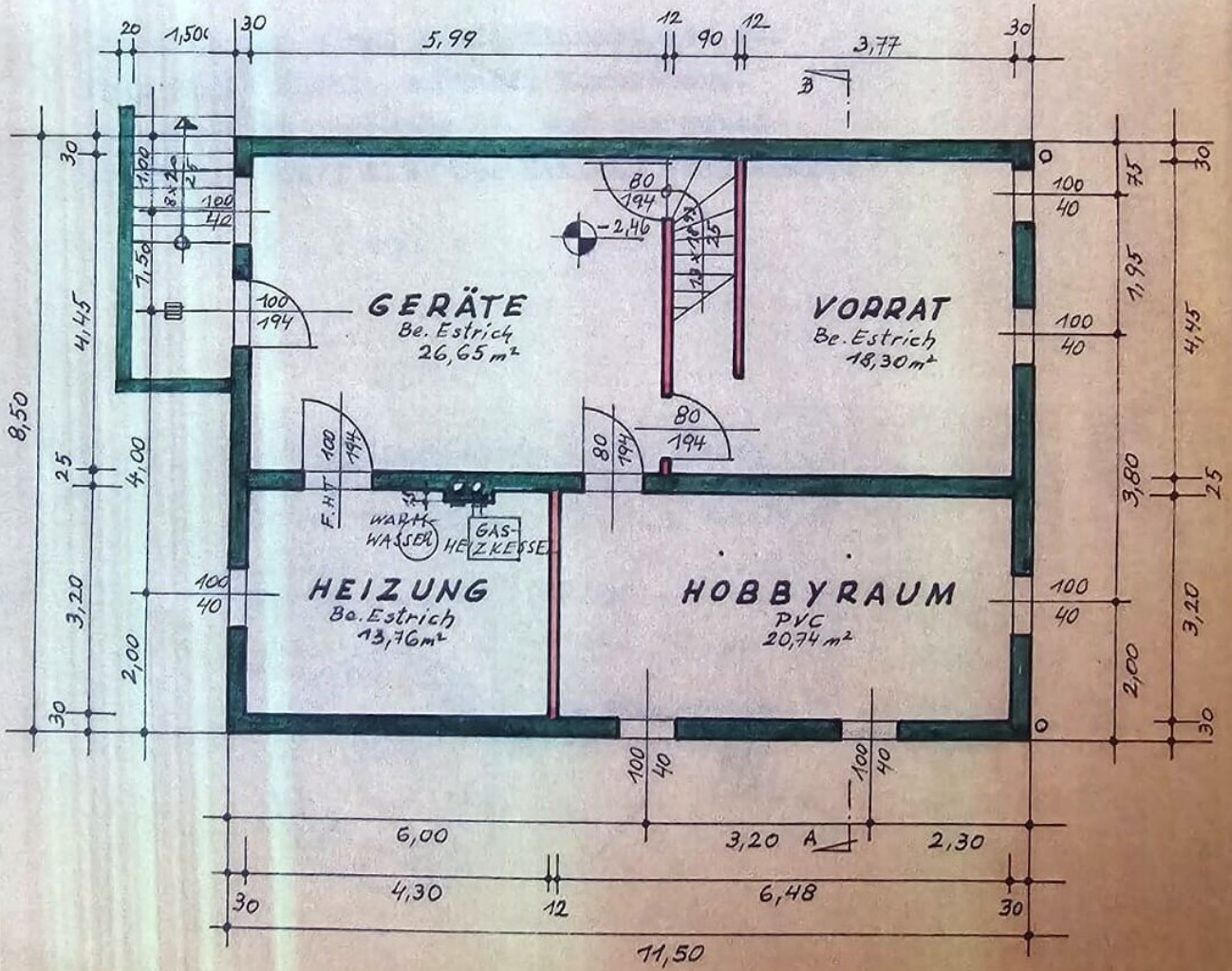




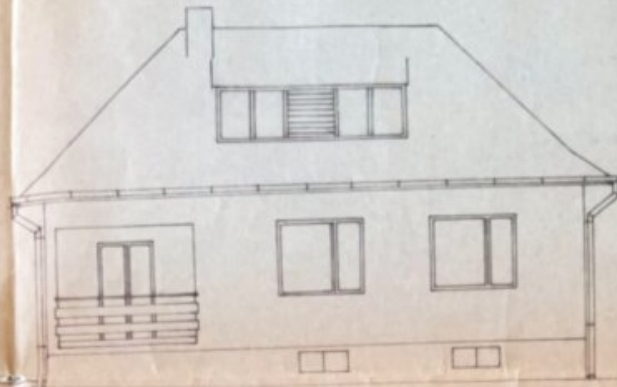
# DACHGESCHOSS



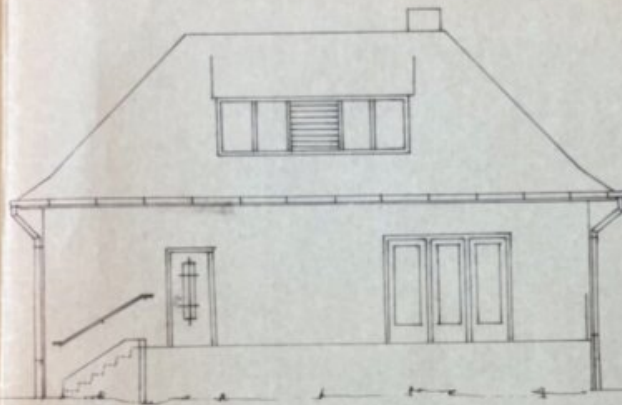
# ERDGESCHOSS



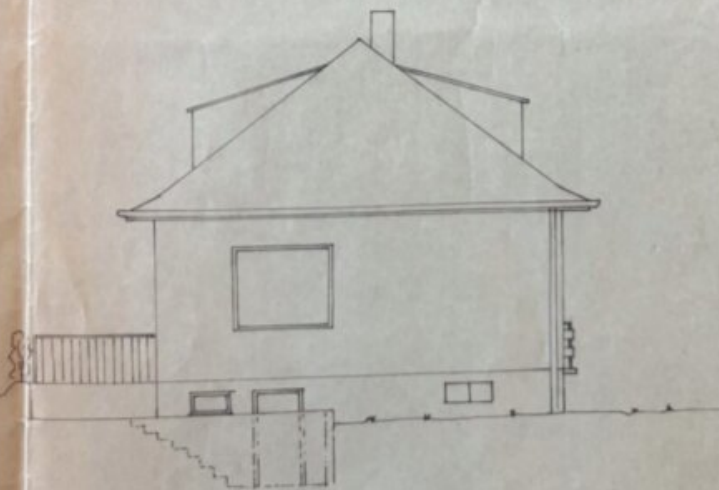
# KELLERGESCHOSS



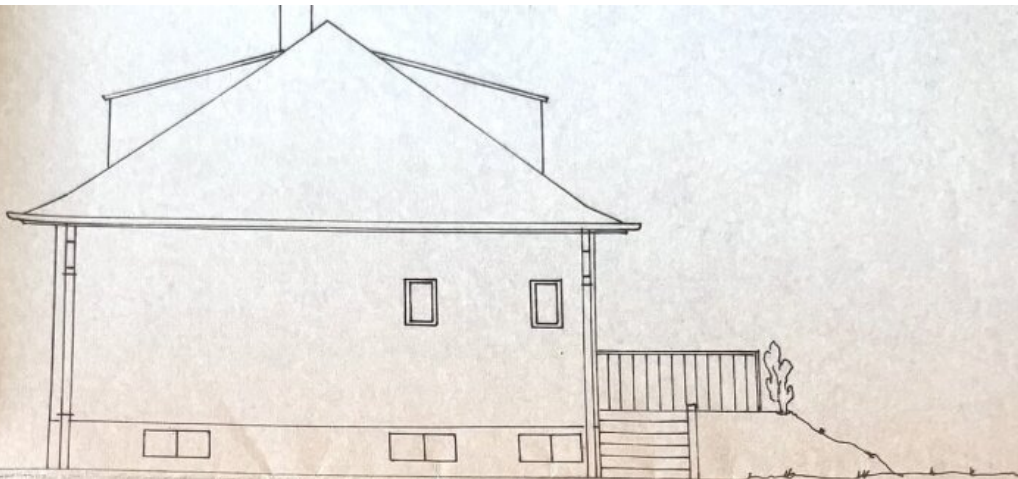
SÜDANSICHT



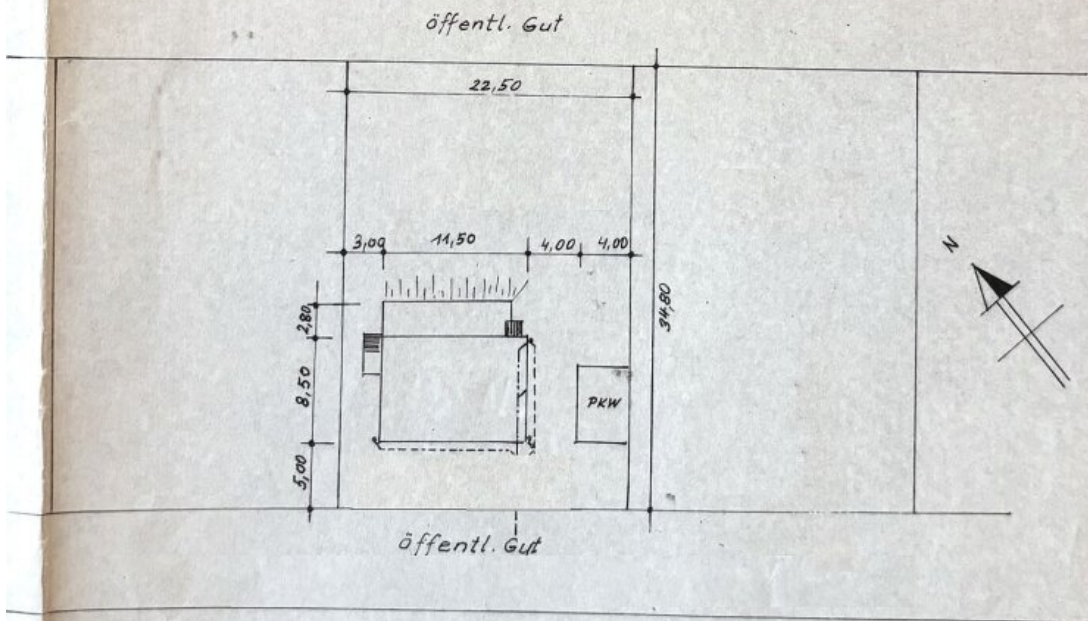
NORDANSICHT



WESTANSICHT

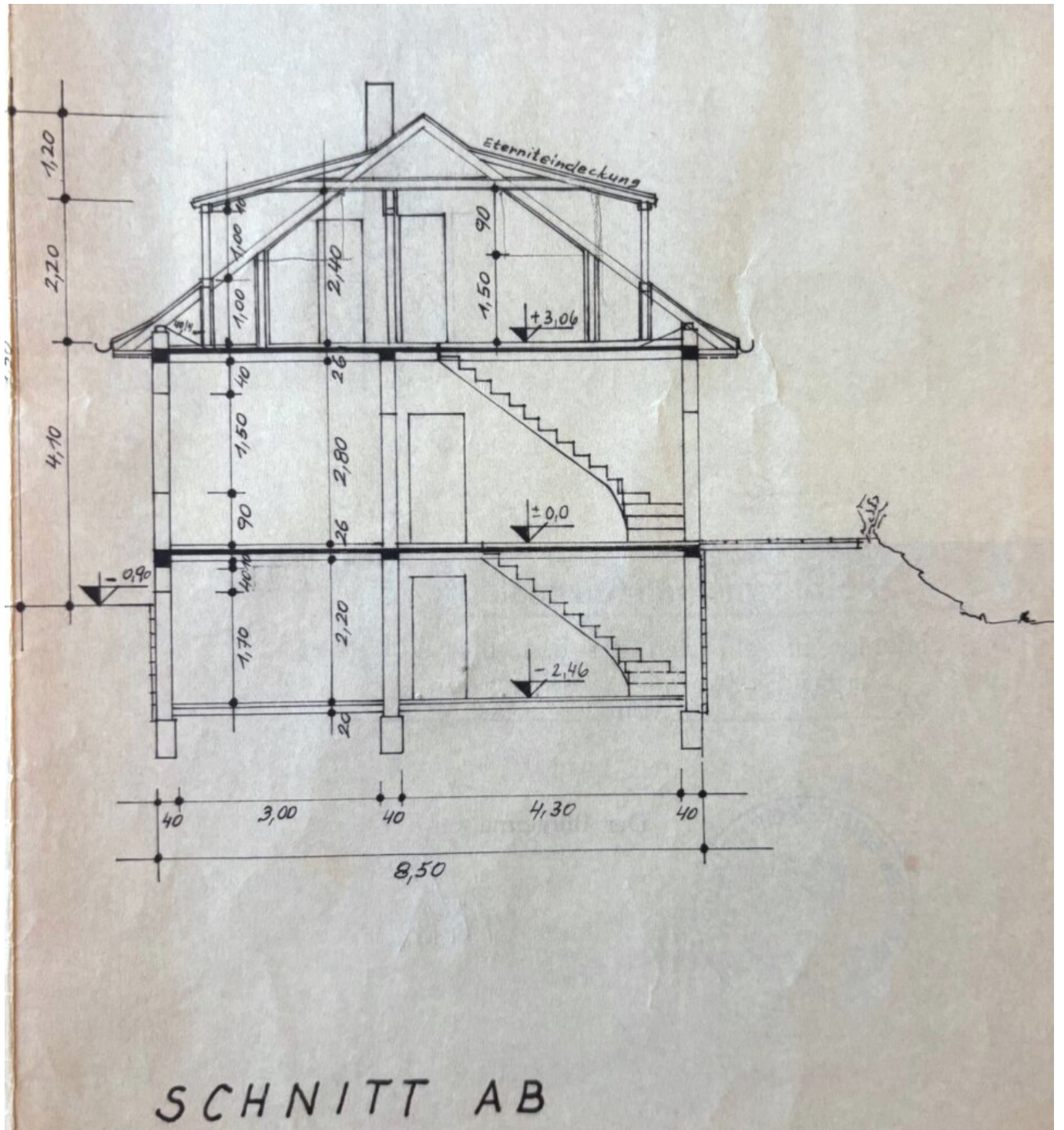


OSTANSICHT



LAGEPLAN

M 1:500



## Objektbeschreibung

**Dieses voll unterkellerte Einfamilienhaus bietet Ihnen viel (Ausbau)Potential auf insgesamt drei Geschößen**

### **Erdgeschoss:**

Über das zentrale Vorzimmer (ca. 11,2 m<sup>2</sup>), erreicht man die gemütliche Wohnküche mit einem direkt angrenzenden Zimmer (ca. 11,16 m<sup>2</sup>), das sich mit der Küche zu einem großzügigen, offenen Koch- und Essbereich verbinden ließe.

Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein helles Badezimmer (mit Handwaschbecken, Dusche, Handtuchwärmer und Fenster) sowie eine separate Toilette komplettieren diese Ebene. Ein praktisches Extra ist das ca. 6,6 m<sup>2</sup> große Home-Office-Bereich mit direktem Zugang zum Balkon/Loggia.

### **Dachgeschoss:**

Hier stehen bereits zwei ausgebaute Zimmer zur Verfügung. Dank der Bauklasse I und II bietet das Objekt zudem spannendes Erweiterungspotenzial: Sowohl ein Zubau als auch eine Anhebung des Dachstuhls zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist möglich.

### **Keller & Technik:**

Vier Kellerräume bieten reichlich Stauraum. Hier ist auch die zentrale Haustechnik (Gas-Kombitherme und Warmwasserspeicher) untergebracht. Weiteres gibt es viel Platz für Vorräte, Waschküche etc.

### **Außenanlagen & Anschlüsse:**

Das Haus ist voll aufgeschlossen (Strom, Wasser, Gas, Kanal). Ein eigener **Brunnen** sorgt für eine kostengünstige Gartenbewässerung.

Falls Sie ein Haus in einer absoluten Ruhelage von Korneuburg suchen, das sie mit Ihrer Familie zeitnah beziehen können, freuen wir uns auf Ihren Anruf.

Frau Beatrice Hammerschmid steht Ihnen für Rückfragen bzw. Terminvereinbarung unter 0664 - 3998229 zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie nach der Besichtigung im weiteren Ablauf.

Vorab empfehlen wir jedoch, Ihre Finanzierungsmöglichkeiten mit Ihrer Bank zu prüfen, um eine zügige Abwicklung im Kaufprozess sicherzustellen.

**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://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.**