

WOHNUNGSJUWEL MIT GROSSER TERRASSE



Wohnzimmer mit KI-Einrichtung

Objektnummer: 2688

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bisamberger Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	143,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 232,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,29
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.454,35 €
Kaltmiete	1.636,36 €
Betriebskosten:	182,01 €
USt.:	163,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

Immobilien ROT - Doris Rotschopf

























Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen mit Altbauflair – Traumhafte, gartenseitige ALTBAUWOHNUNG mit großem SONNENBALKON im Herzen von Korneuburg

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnlich großzügige und hochwertig generalsanierte Altbauwohnung mit einem großen **Sonnenbalkon (17 m²)** in einem wunderschönen, denkmalgeschützten Gebäude aus 1900, im Herzen von Korneuburg. Die Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und besticht durch ihre ruhige Lage mit Ausrichtung in den hauseigenen Garten.

Auf einer **Wohnfläche von ca. 143 m²** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept:

Das **Herzstück der Wohnung bildet das beeindruckend große Wohnzimmer mit integrierter, hochwertiger Einbauküche** samt Kochinsel. Die Küche ist vollständig ausgestattet (Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination, E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr sowie großzügige Einbauschränke) und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Wohnen für alle Familienmitglieder und ihre Freunde.

Weiters verfügt die Wohnung über:

- ein großer, gartenseitig ausgerichteter **Sonnenbalkon mit 17 m²**
- ein **geräumiges, gartenseitiges Schlafzimmer** mit stilvollem **Kachelofen**
- ein **weiteres, kleineres Schlafzimmer** – ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer – inklusive **praktischem Schrankraum**, gartenseitige Lage
- ein **großzügiges, lichtdurchflutetes Badezimmer** mit großer Walk-In-Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, Spiegel, Waschmaschinenanschluss sowie Fenster mit Blick in den Garten
- eine **separate Toilette** mit Handwaschbecken
- einen **Abstellraum** mit neuwertiger Gaskombitherme
- **Kellerabteil**

Besondere Ausstattungsmerkmale sind die wunderschön sanierten Parkettböden, stilvolle Kastenfenster sowie der bereits erwähnte großzügige, sonnige Balkon mit Blick ins Grüne – ein perfekter Rückzugsort, um eine Grünoase mitten in der Stadt zu schaffen.

Die Wohnung wurde umfassend generalsaniert und befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Sämtliche Elektroleitungen, Zu- und Abwasserleitungen sowie die Heizungsanlage wurden erneuert. EVC-Anschlüsse sind ebenfalls vorhanden.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in absolut zentraler, dennoch ruhiger Lage in Korneuburg. Der Rathausplatz ist quasi vor der Haustür. Hier finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Fleischerei, Wochenmarkt mit frischen Lebensmitteln, Drogerien, Supermärkte, Gastronomiebetriebe, Cafés, Boutiquen, Trafiken, Banken und vieles mehr.

Mietdetails

- Verfügbar: ab sofort
- Befristung: vorerst 5 Jahre
- Verlängerung: grundsätzlich nach Absprache möglich

Diese Wohnung ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen, historischen Charme und eine zentrale, gleichzeitig ruhige Lage zu schätzen wissen.

Lage

Korneuburg bietet eine sehr gute Basisversorgung:

Supermärkte, Apotheken, Ärzte im Stadtgebiet, Schulen, Kindergärten vorhanden

Vieles ist fußläufig oder per Rad erreichbar

Öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien

Bahnhof Korneuburg , S-Bahn & Regionalzüge Richtung Wien (Floridsdorf): ca. 3–4 Verbindungen pro Stunde

Fahrzeit ca. 10–20 Minuten nach Wien-Floridsdorf; Regionalbusse in die Umgebung und nach Wien

Erholung & Natur

In unmittelbarer Umgebung gibt es mehrere attraktive Naherholungsräume:

Donauufer & Auegebiete: ideal zum Spazieren, Radfahren, Laufen

Bisamberg (Weinviertel-Hügelland), Wanderwege, Aussichtspunkte, viele Radwege (auch Richtung Wien)

Sport & Freizeit

Radfahren (sehr gut ausgebautes Netz), Laufstrecken entlang der Donau

Sportanlagen & Fitnessangebote im Stadtgebiet

Sollten wir Ihr Interesse an der Wohnung geweckt haben und Sie einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren wollen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <250m
Krankenhaus <250m
Klinik <4.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <6.250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap