

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage beim Hauptplatz – Wohnen im Herzen der Stadt**



**Objektnummer: 6460/342**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Agnieszka Deren**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

T +43 660 123 111 6



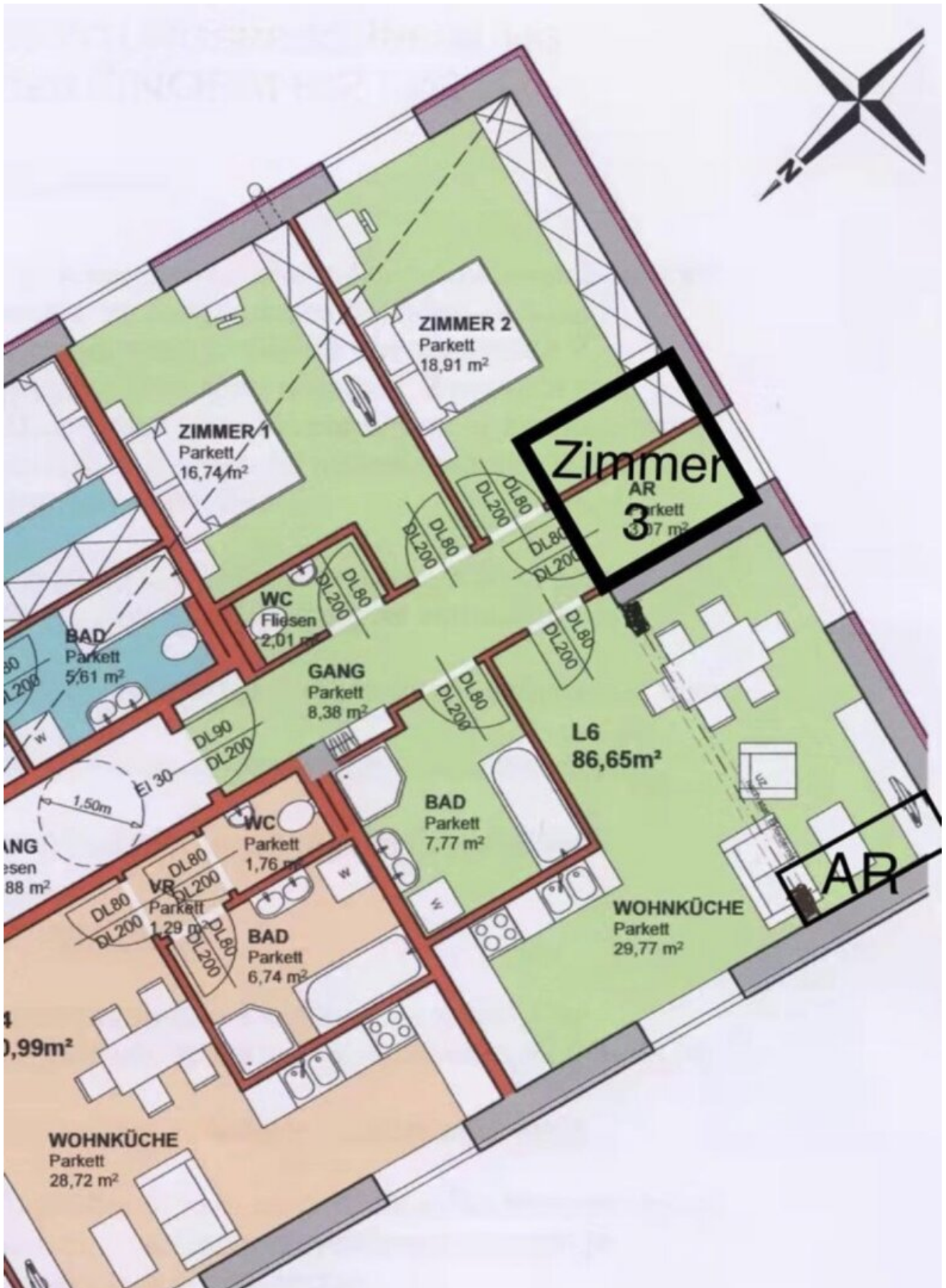












## Objektbeschreibung

**Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine moderne Küche, einen Balkon sowie eine gut durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptplatz und besticht durch ihre zentrale Lage.**

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung und besticht durch drei hervorragend geschnittene Zimmer. Ein zusätzliches Büro eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein im Wohnbereich integrierter Abstellraum bietet wertvollen Stauraum und rundet das durchdachte Wohnkonzept ideal ab.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein elektrischer Kamin sorgt im Wohnraum für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine großzügige Dusche.

Ein Zimmer bietet direkten Zugang zum ruhig gelegenen Balkon mit Ausrichtung in den Innenhof und schafft damit einen angenehmen Rückzugsort. Das zweite Zimmer ist flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar.

Die Möbel können gegen Ablöse übernommen werden.

### AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN

- angenehme Wohnbereiche mit einer wohnlichen und gemütlichen Atmosphäre
- Laminatboden in den Wohnbereichen
- moderne, hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten
- elektrischer, moderner Kamin für eine gemütliche Wohnatmosphäre
- helle 3 Zimmer
- Balkon

- Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC
- gepflegtes Wohnhaus in gutem Zustand

## **RAUMAUFTEILUNG**

Der Eingangsbereich umfasst einen einladenden Vorraum, ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, während ein weiteres Zimmer vielseitig nutzbar ist. Das zusätzliche Büro eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der großzügige Wohnbereich mit Abstellkammer verfügt über eine moderne, integrierte Einbauküche und bildet das Herzstück der Wohnung.

## **LAGE**

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage nahe dem Hauptplatz in Korneuburg. Der Hauptplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die zentrale Position bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Umgebung durch eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Nähe zum Hauptplatz verleiht der Lage zusätzlichen Charme und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis: € 339.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Agnieszka Deren unter [+43 660 123 1116](tel:+436601231116) oder unter [ad@carma-partner.at](mailto:ad@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap