Helle 4-Zi-Wohnung mit Balkon & Garage und tollem Ausblick, 5. Liftstock

Objektnummer: 5453/220

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	160,62 €
USt.:	20,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21

BALKON/LOGGIA
8,66 M2
ZIMMER
9 M2
WOHNKÜCHE
23,55 M2
ZIMMER
17,86 M2
87,26 M2 OL.
87,96 M2 ML.
BAD
5,38 M2
AR
2,48 M2
VORZIM.
13,14 M2
ZIMMER
12,80 M2
WC 3,05 M2

Objektbeschreibung

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem großen Balkon und dem beeindruckenden Ausblick bis zur Burg Kreuzenstein. Auf rund 87 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Zuhause mit geschickter Raumaufteilung, zeitgemäßer Ausstattung und zahlreichen praktischen Extras. Die ruhige Lage mit guter Anbindung sowie die laufenden Sanierungen machen dieses Objekt besonders attraktiv. Der inkludierte Tiefgaragenplatz rundet dieses Angebot perfekt ab!

Die Wohnung im Überblick:

- Tolle Lage - schöner Ausblick
- 5. Liftstock
- 4 Zimmer (auf 3 Zimmer änderbar)
- Wohnfläche ca. 87 m²
- Balkon ca. 8,66 m²
- Ausblick zur Burg Kreuzenstein
- Vollausgestattete, moderne Küchenzeile
- Modernes Badezimmer
- Getrennte Toilette
- Neuwertige Vaillant Therme
- Abstellraum

- Bodenbeläge: Parkett, Vinyl, Fliesen
- Kellerabteil 4,50 m²
- Beziehbar ab 01.07.2026

Extras:

- Genehmigte Klimaanlage (inklusive Heizsystem)
- Genehmigte Außenrollläden
- Tiefgaragenstellplatz

Sanierungen der Wohnung:

2026: neu ausgemalt, neue Türen und Türstöcke

2025: neue Vaillant Gasbrennwerttherme

2017: neues Badezimmer und neues WC

2016: neue Küchenzeile

Die Wohnhausanlage im Überblick:

- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Kinderspielplatz in der Wohnhausanlage
- Wasch- und Trockenraum

Die monatlichen Kosten im Überblick:

- Betriebskosten Wohnung: € 343,97 brutto
- Betriebskosten Garagenstellplatz: € 30,42 brutto

Lage & Infrastruktur:

- **Entfernung zum Bahnhof sowie zum Hauptplatz ca. 1,5 km**
- Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Anbindung per PKW an die Donauuferautobahn sowie an die S1
- Sehr gute öffentliche Anbindung nach Wien per S-Bahn oder Regionalbus

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten,

freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme unter 0699 1999 3113 bzw. direkt über den Button im Inserat.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ersuche ich um vollständige Angaben Ihrer Kontaktdaten.

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart.

Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap