

**4 Zimmer | 2 Balkone | Grünblick von allen Zimmern |
Garagenplatz**



Balkon

Objektnummer: 1553

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Max-Burckhard-Ring 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,46 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.577,48 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.434,07 €
Betriebskosten:	234,07 €
USt.:	143,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

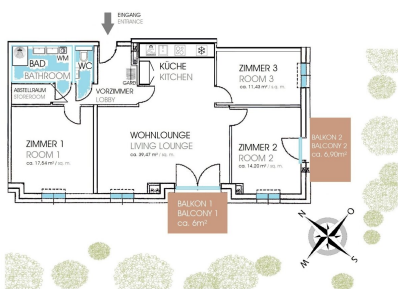


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



Dr. Max-Burckhard-Ring 5
2100 Korneuburg

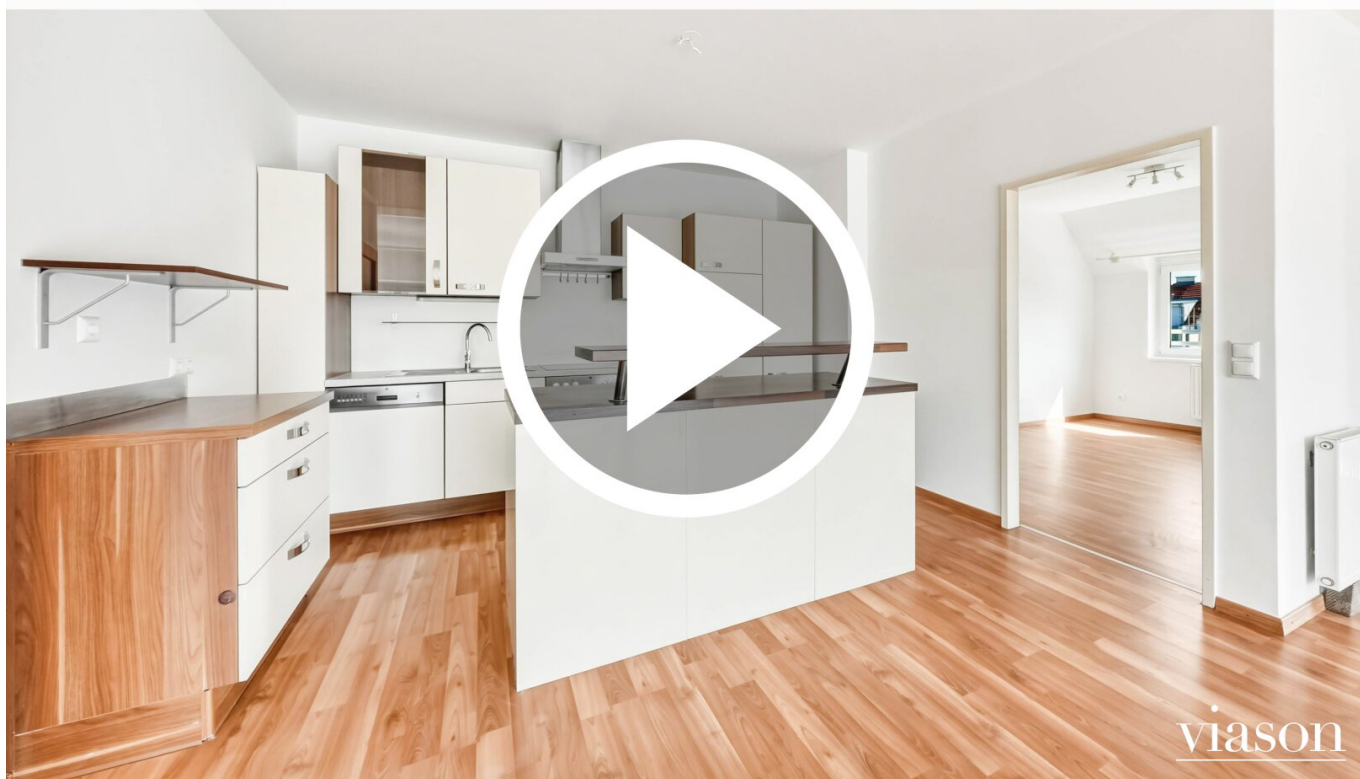
TOP 13
2. Stock

ZIMMER 1	ca. 17,54m ²
ZIMMER 2	ca. 14,20m ²
ZIMMER 3	ca. 11,43m ²
WOHNZIMMER	ca. 39,47m ²
BADEZIMMER	ca. 5,17m ²
W.C.	ca. 1,30m ²
VORZIMMER	ca. 7,32m ²
ABSTELLRAUM	ca. 2,03m ²
GESAMT	ca. 98,46m²
BALKON 1	ca. 6,00m ²
BALKON 2	ca. 6,90m ²
KELLERABTEIL	ca. 5,00m ²



Lage der Wohnung

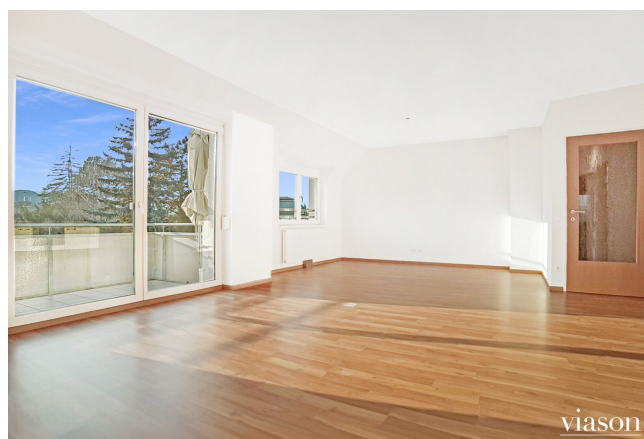
VIDEO – auf Anfrage | on request.

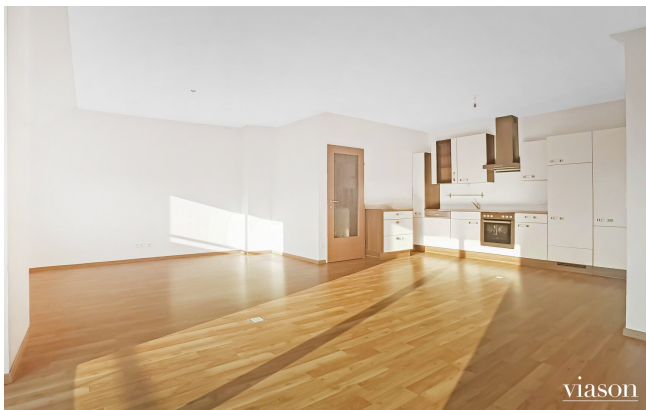


Lage der Wohnung



Garagenplatz Nr. 13 **MUSS** angemietet werden





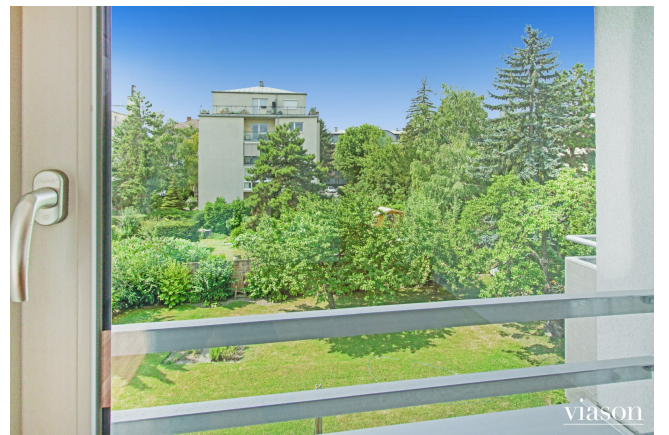
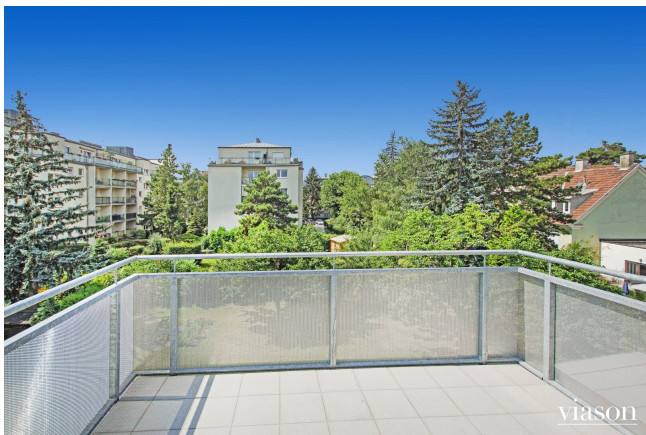


Es wurde eine Kochinsel in der Küche eingebaut mit einem zusätzlichen Kühlschrank für Gemüse



Zusätzlicher Kühlschrank für Gemüse in der Kochinsel









VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das für Sie!



Scan me!



TOP FOTOS









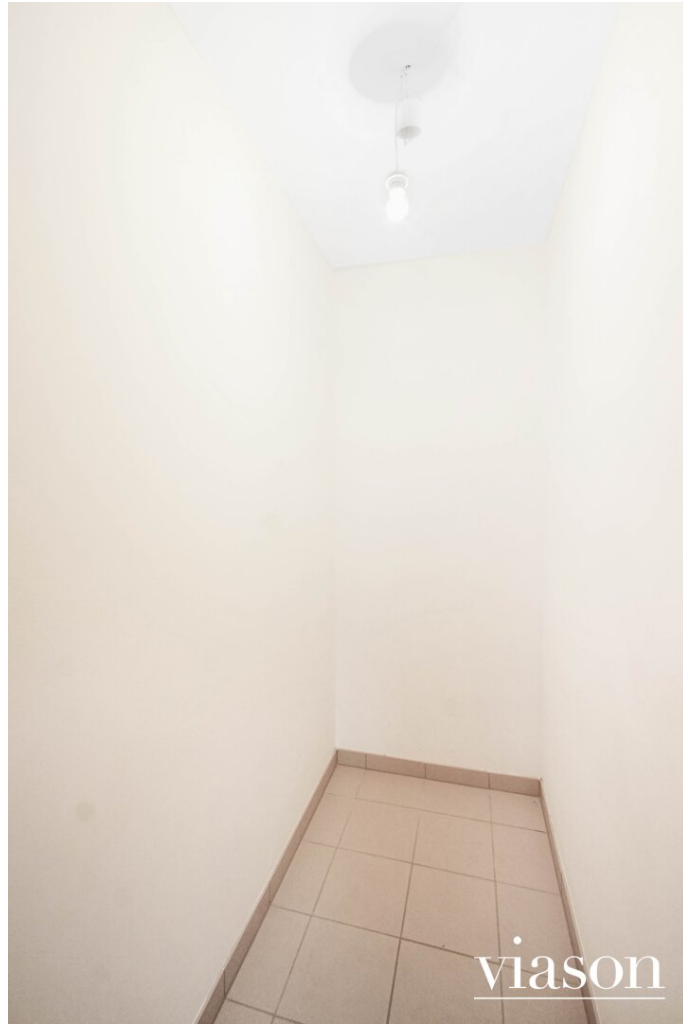
VIASON



Waschmaschinenanschluss im Bad



VIASON



viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**

viason
IMMOBILIEN

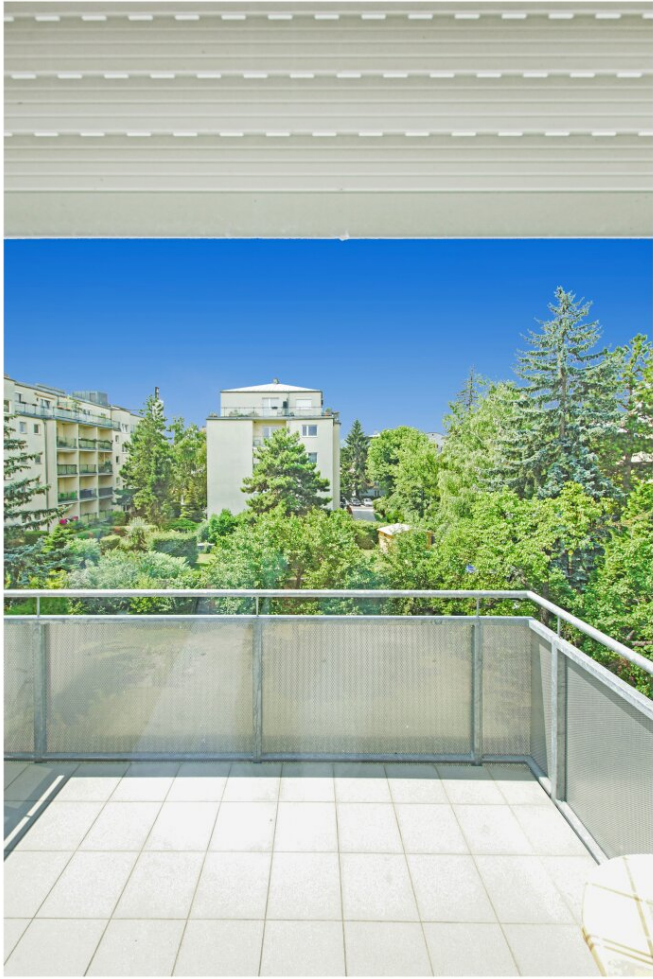
WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISS in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- INSERTION auf den Premium-Immobilienplattformen

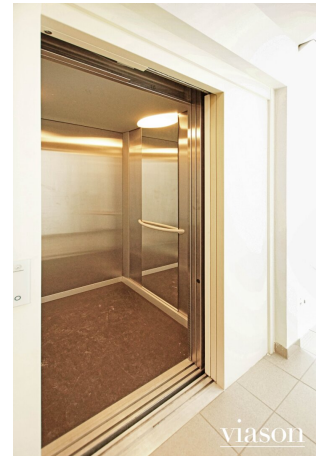
Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien **viason**



Außenrollläden





Kellerabteil ca. 5 m²



Fahrradraum



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



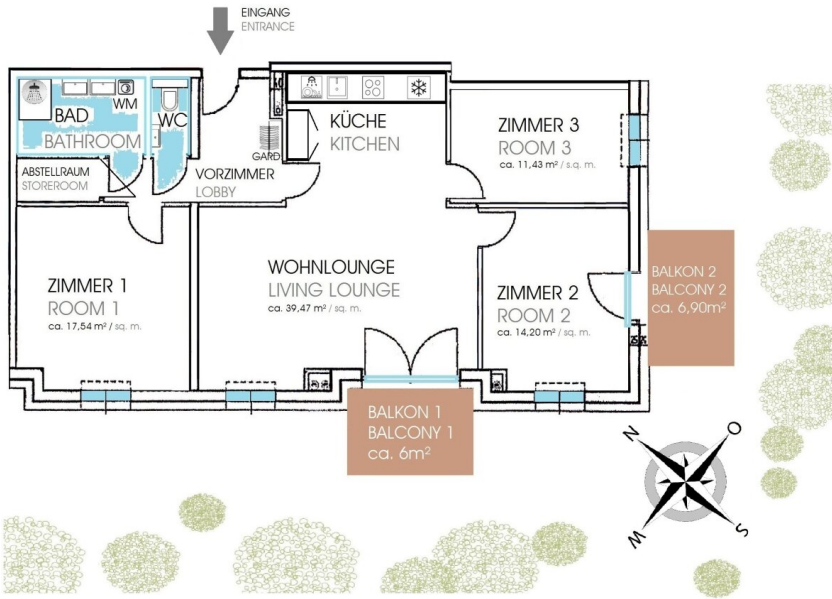
Scan me!

viason
IMMOBILIEN

Dr. Max-Burckhard-Ring 5
2100 Korneuburg

TOP 13

2. Stock



ZIMMER 1	ca. 17,54m ²
ZIMMER 2	ca. 14,20m ²
ZIMMER 3	ca. 11,43m ²
WOHNLounge	ca. 39,47m ²
BADEZIMMER	ca. 5,17m ²
WC	ca. 1,30m ²
VORZIMMER	ca. 7,32m ²
ABSTELLRAUM	ca. 2,03m ²

GESAMT ca. **98,46m²**

BALKON 1	ca. 6,00m ²
BALKON 2	ca. 6,90m ²
KELLERABTEIL	ca. 5,00m ²



Lage der Wohnung



VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das für Sie!



Scan me!



TOP FOTOS

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

Objektbeschreibung

MIETWOHNUNG: DOKTOR-MAX-BURCKHARD-RING 5 | 2100 KORNEUBURG

Sie wollen **IHRE IMMOBILIE** auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

HINWEIS: der Garagenplatz im Haus **MUSS** zusätzlich angemietet werden (Konditionen siehe unten).

SONNIGE 4-ZIMMERWOHNUNG MIT 2 BALKONEN UND GRÜNBLICK IN KORNEUBURG

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt. Im Badezimmer wurde ein neues **Spiegelglas** und ein neuer **Waschtischunterbau** mit 2 praktischen Laden eingebaut. In der Küche befindet sich eine Kochinsel mit einem zusätzlichen **Kühlschrank** für Gemüse.

Zur Vermietung gelangt diese **helle** und großzügig geschnittene **4-Zimmer-Wohnung** im **2. Liftstock** eines gepflegten **Neubaus** aus dem Jahr 2010 in zentraler Lage von **Korneuburg**.

Auf rund **98,46** m² Wohnfläche bietet diese Wohnung ein ideales Zuhause für Familien und Paare den Wert auf Komfort, Licht und Lebensqualität legen.

Highlights der Wohnung

Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale **Ost-Süd-West-Ausrichtung**, wodurch ganztägig ein angenehmes, natürliches Licht gegeben ist. Besonders hervorzuheben ist der **Grünblick**

aus allen Zimmern.

Zwei Balkone mit einer Gesamtfläche von ca. **12,90 m²** erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten Sonne von morgens bis abends.

Die Wohnung ist **barrierefrei** erreichbar und verfügt über einen **Lift**. Ein **Garagenplatz** im Haus ist vorhanden und verpflichtend gemeinsam mit der Wohnung anzumieten.

Ein **Kellerabteil** mit ca. **5 m²** sowie ein **Fahrrad- & Kinderwagenraum** stehen ebenfalls zur Verfügung.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über insgesamt **4 Zimmer**, ein **Badezimmer** sowie ein **separates WC** und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Ausstattung umfasst eine komplett eingerichtete **Küche** mit Ceranfeld, großem Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank. Zudem sind **Rolläden**, **Laminatböden** sowie ein **Waschmaschinenanschluss** vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme**. Die **Raumhöhe** beträgt ca. **2,60 m** und unterstreicht das angenehme Wohngefühl.

Lage und Infrastruktur

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Die Donauauen sowie der Donaupark befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **Innenstadt** von **Korneuburg** ist in etwa fünf Minuten fußläufig erreichbar. Zum Einkaufen befindet sich ein Billa-Plus-Markt, ein Penny, ein Lidl in der nahen gelegenen Wiener Straße.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene **Autobahn** sowie durch die Schnellbahn- und **Regionalzugverbindungen** (S3, S7, R, R3, R7) gegeben (Bahnhof ca. 6 Gehminuten entfernt).

Das Landeskrankenhaus Korneuburg, das BG/BRG Korneuburg sowie das Florian-Berndl-Bad befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Mietkonditionen

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre**.

Die Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser werden verbrauchsabhängig zusätzlich zum Bruttomietzins verrechnet.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **GESCHOSS:** 2. Stock
- **NEUBAU:** Baujahr ca. 2010
- **BEZIEHBAR:** 01.05.2026
- **BEFRISTUNG:** 5 Jahre
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **98,46** m²
- **BALKONE:** Ja – 2 Balkone ca. **12,90** m² - hofseitig/süd-ost-westseitig
- **ZIMMER:** 4
- **LIFT:** Ja

- **GARAGENPLATZ IM HAUS:** Ja - **MUSS** zusätzlich angemietet werden!
- **RAUMHÖHE:** ca. **2,60** m
- **KÜCHE:** Ja – ausgestattet mit Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Abwasch, Backofen, E-Herd. Kochinsel mit zusätzlichem Kühlschrank für Gemüse.
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer
- **WC:** Ja – separat mit Handwaschbecken
- **HEIZUNG:** Fernwärme
- **KELLERABTEIL:** Ja - ca. **5** m²
- **WG GEIGNET:** Ja
- **KINDERWAGENRAUM & FAHRRADRAUM:** Ja
- **BESCHATTUNG:** Ja - Außenrollladen
- **BÖDEN:** Laminat und Fliesen/ Feinsteinzeug
- **HWB:** 26,4 kWh/m²a; **fGEE:** 0,82
- **KLASSE:** B – A

MONATSMIETE WOHNUNG

- **HAUPTMIETZINS NETTO:** EUR 1.200,-
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT:** ca. EUR 234,07
- **10% UMSATZSTEUER:** ca. EUR 143,41

- **GESAMT:** EUR 1.577,48 pro Monat

Zuzüglich: HEIZUNG + WARMWASSER + STROM wie folgt:

- **HEIZKOSTEN UND WARMWASSERKOSTEN:** derzeit ca. EUR **86,25** inkl. Umsatzsteuer
- **SCHÄTZUNG der STROMKOSTEN** (unverbindlich): auf Basis eines 2 Personenhaushalts inkl. 1 Kind): Ca. EUR **80,-** inkl. 20% USt (unverbindlich da verbrauchsabhängig und anbieterabhängig).

- **Zuzüglich** TV/Internet (Anbieter frei wählbar). Kombiangebote bei z.B. Magenta derzeit ca. EUR 50,- für TV + Internet pro Monat
- **Zuzüglich** Haushaltsversicherung (ca. EUR 12,- unverbindlich geschätzt und Anbieter frei wählbar).

ZUSÄTZLICH IST DIE GARAGE ANZUMIETEN!

MONATSMIETE GARAGE (MUSS ZUSÄTZLICH ANGEMIETET WERDEN!)

- **HAUPTMIETZINS NETTO:** EUR 75,-
- **BETRIEBSKOSTEN netto:** ca. EUR 18,73
- **20% UMSATZSTEUER:** ca. EUR 18,75

- **GESAMT:** EUR 112,48 pro Monat

NEBENKOSTEN

- **KAUTION WOHNUNG + GARAGE : EUR 6.000,-**
- **PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER**

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 <2.350m
Apotheke <300m
Krankenhaus <425m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <100m
Universität <6.200m
Höhere Schule <9.825m

Nahversorgung

Supermarkt <300m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <5.950m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <400m
Post <625m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <225m
Straßenbahn <6.800m
Autobahnanschluss <1.175m
Bahnhof <450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap