

## **Traumgrundstück mit Altbestand in TOP Lage von Korneuburg**



**Objektnummer: 1751/270**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	117,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

39.420,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662

H +43664 3500 662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





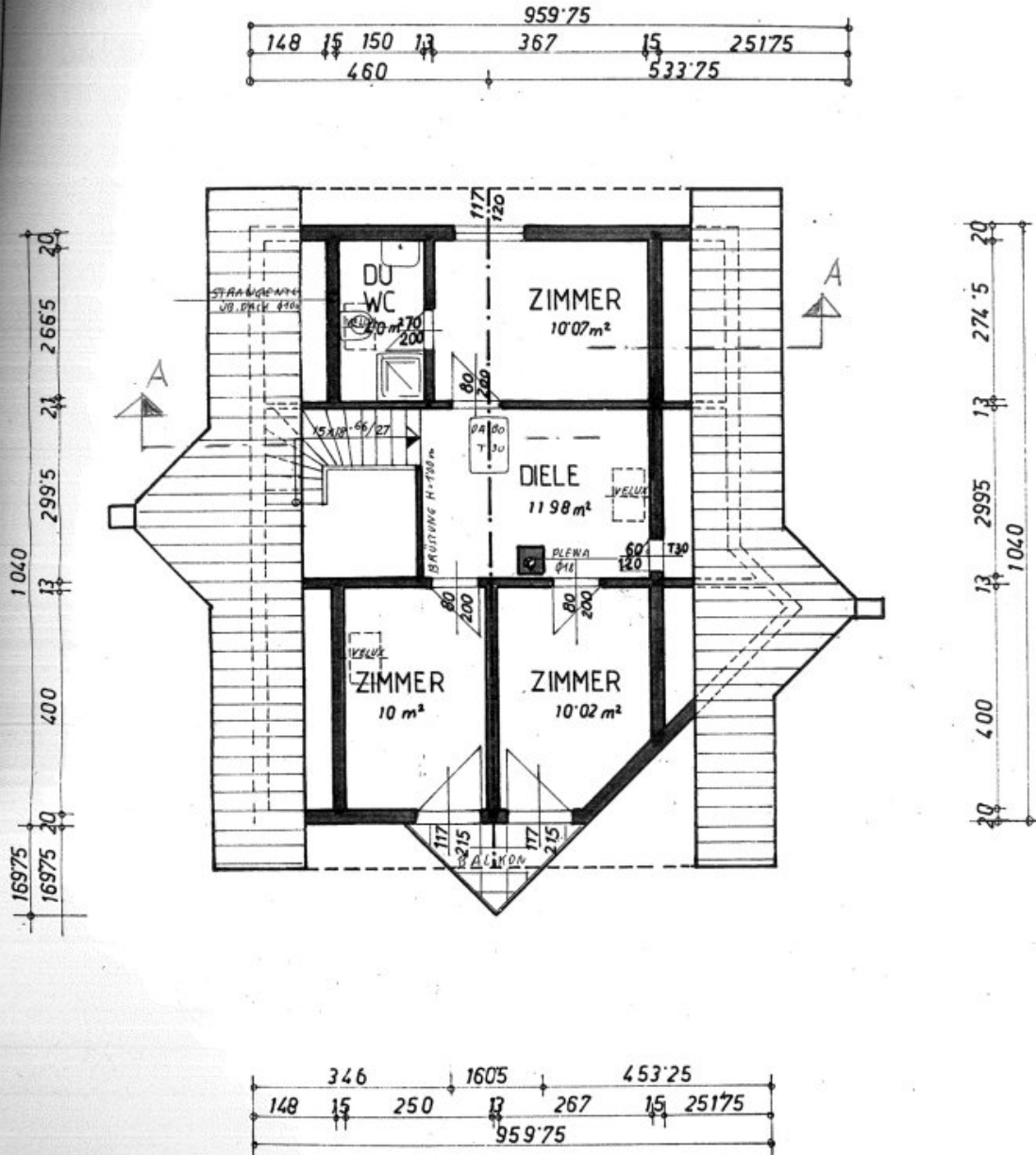


AUTHENTIC  
REALESTATE



AUTHENTIC  
REALESTATE

# DACHGESCHOSS





## Objektbeschreibung

### **Einzigartiges Grundstück in Bestlage Korneuburg – 1.467 m<sup>2</sup> mit Altbestand & Entwicklungspotenzial**

In absoluter Bestlage von Korneuburg gelangt dieses außergewöhnliche Grundstück mit einer Gesamtfläche von **1.467 m<sup>2</sup>** zum Verkauf – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren und Bauträger gleichermaßen.

Das Grundstück präsentiert sich als wahre Grün-Oase: **völlig uneinsichtig, wunderschön angelegt und verwachsen**, vermittelt es das Gefühl, sich in einem privaten Park zu befinden. Alte Bäume, gewachsene Strukturen und maximale Privatsphäre schaffen eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht.

Auf dem Grundstück befindet sich ein **Altbestand mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, welcher entweder saniert und modernisiert oder für eine komplette Neuentwicklung entfernt werden kann. Beheizt wird das bestehende Gebäude derzeit mittels Kachelofen.

Besonders attraktiv ist das enorme Entwicklungspotenzial:

**Eine Teilung des Grundstücks ist möglich und eröffnet die Option, bis zu 8 Reihenhäuser zu errichten** – eine äußerst interessante Perspektive für Bauträger und Projektentwickler.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine **Garage mit zwei Stellplätzen**.

### **Perfekte Infrastruktur & ausgezeichnete Verkehrsanbindung**

Die Lage in Korneuburg verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit hervorragender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie sowie Freizeit- und Sportangebote – befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen Korneuburg zu einem der gefragtesten Wohnstandorte im Speckgürtel Wiens.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Durch die Nähe zum Bahnhof Korneuburg bestehen ausgezeichnete Zugverbindungen Richtung Wien, wodurch die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist. Zusätzlich sorgen mehrere Busverbindungen für eine optimale regionale Anbindung.

Mit dem Auto profitiert man von der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A22 sowie der schnellen Erreichbarkeit Wiens, des Flughafens und des gesamten nördlichen Umlandes.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, urbaner Nähe und hervorragender Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Pendler und Investoren.

### **Highlights auf einen Blick:**

- 1.467 m<sup>2</sup> Grundstück in bester Lage von Korneuburg
- Völlig uneinsichtiges, parkähnliches Grundstück
- Wunderschön angelegt und gewachsener Altbestand
- Bestehendes Haus mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sanierung oder Neubebauung möglich
- Teilbarkeit des Grundstücks
- Potenzial für bis zu 8 Reihenhäuser
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Seltene Kombination aus Privatsphäre, Lage und Entwicklungspotenzial

Eine Liegenschaft dieser Größenordnung und Qualität kommt nur selten auf den Markt – überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot.

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap