

Sanierte Dachgeschosswohnung mit Zustimmung für Balkonzubau und Stellplatz



Objektnummer: 1945/2432

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2100 Korneuburg |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 96,00 m ² |
| Zimmer: | 4,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Kaufpreis: | 397.337,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

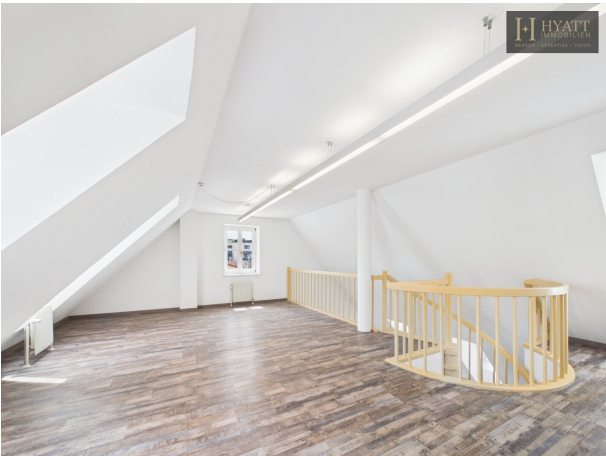


Mag. Robin Holy

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 676 740 53 07





BESTANDSPLAN H1:50

PLANNHALT: 1.DACHGESCHOSS

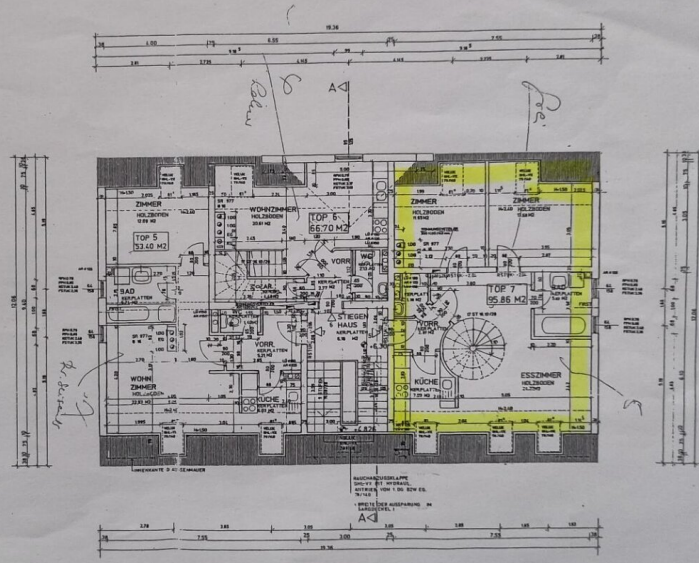
ÜBER DEN NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN HAUSES ALP DEM GRUNDSTÜCK NR.5516 E2.2203, IN 2000 KORNELBURG STÖCKERAUERSTRASSE 45 ECKE SCHNEZLASSE, FÜR FRAU GENNY CHRISTINE WOHNGEMEINSCHAFT IN 1080 WIEN, OBERREGENBERGEG 15.

| | |
|----------------|----------------|
| NAME | ADRESSE |
| PROJEKTLEITUNG | PROJEKTLEITUNG |
| VERZEICHNIS | VERZEICHNIS |
| VERZEICHNIS | VERZEICHNIS |

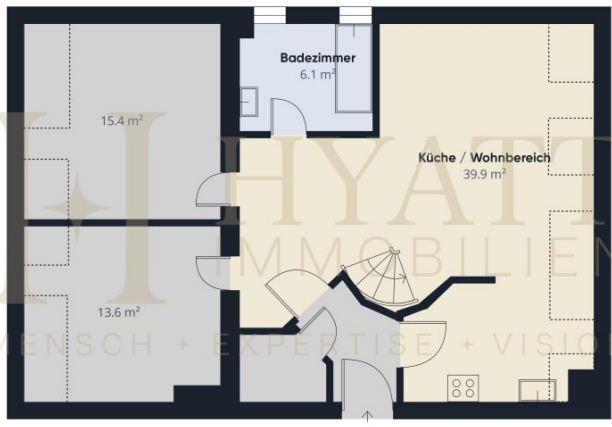
PLANVERFASSER: ARCH. GFK, DITA TEL. 0214 74270
2031 LANGENBRUNNEN TELEFAX 42 98
KORNELBURGSTR. 45

STATIK

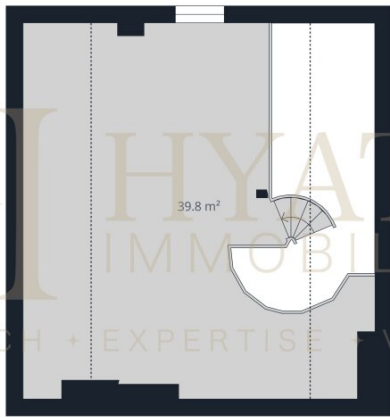
BAULEITUNG



1. DACHGESCHOSS



Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche^m
120 m²

Reduzierte Kopffreiheit
24.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

EXKLUSIVE MAISONETTE-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT GALERIE, KLIMAAANLAGEN UND BALKONPROJEKT IM HERZEN VON KORNEUBURG

Willkommen in einer außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und urbanen Komfort auf einzigartige Weise vereint. Nur wenige Gehminuten vom neuen Hauptplatz entfernt befindet sich diese umfassend sanierte Maisonettewohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Korneuburgs.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihr großzügiges Raumgefühl und die gelungene Verbindung aus modernem Wohnkomfort und architektonischem Charme. Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche mit großzügigem Wohn- und Essbereich, die viel Platz für Familie, Gäste und gesellige Abende bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei vollwertige Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer und ein separates WC. Mehrere Klimaanlage sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die stilvolle Wendeltreppe, die in die obere Galerieebene führt. Dieser außergewöhnliche Bereich eignet sich ideal als Homeoffice, Leseecke, Atelier oder privater Rückzugsort und bietet einen attraktiven Ausblick über die Dächer von Korneuburg.

Zusätzlichen Mehrwert bietet ein bereits vorliegender Umlaufbeschluss der Eigentümergemeinschaft für die Errichtung eines hofseitigen Balkons. Die Zustimmung der Eigentümer liegt somit bereits vor, wodurch der zukünftige Eigentümer die Realisierung des Balkons eigenständig umsetzen kann.

Auch in puncto Mobilität überzeugt die Wohnung: Ein KFZ-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen weiteren Stellplatz zu erwerben. Einer der

Stellplätze verfügt bereits über eine Elektroladevorrichtung und eignet sich ideal für Besitzer eines Elektrofahrzeuges.

Highlights auf einen Blick:

- Vollständig sanierte Maisonette-Dachgeschosswohnung
- Top-Lage nahe dem neuen Hauptplatz Korneuburg
- Offene Wohnküche mit großzügigem Wohnbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer und WC getrennt
- Stilvolle Galerieebene mit Ausblick
- Hochwertige Wendeltreppe
- Mehrere Klimaanlage
- Bereits genehmigtes Balkonprojekt (hofseitig)
- Ein Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Zweiter Stellplatz optional erwerbbar
- Elektroladestation bei einem Stellplatz vorhanden
- Sofort bezugsbereit

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger, die eine hochwertige, moderne und zugleich außergewöhnliche Immobilie in zentraler Lage suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser besonderen Dachgeschosswohnung.

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap