Bis Ende Oktober ohne Provision für den Käufer. Sanierte Dachgeschosswohnung mit Zustimmung für Balkonzubau und Stellplat



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 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	397.337,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Holy

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

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

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



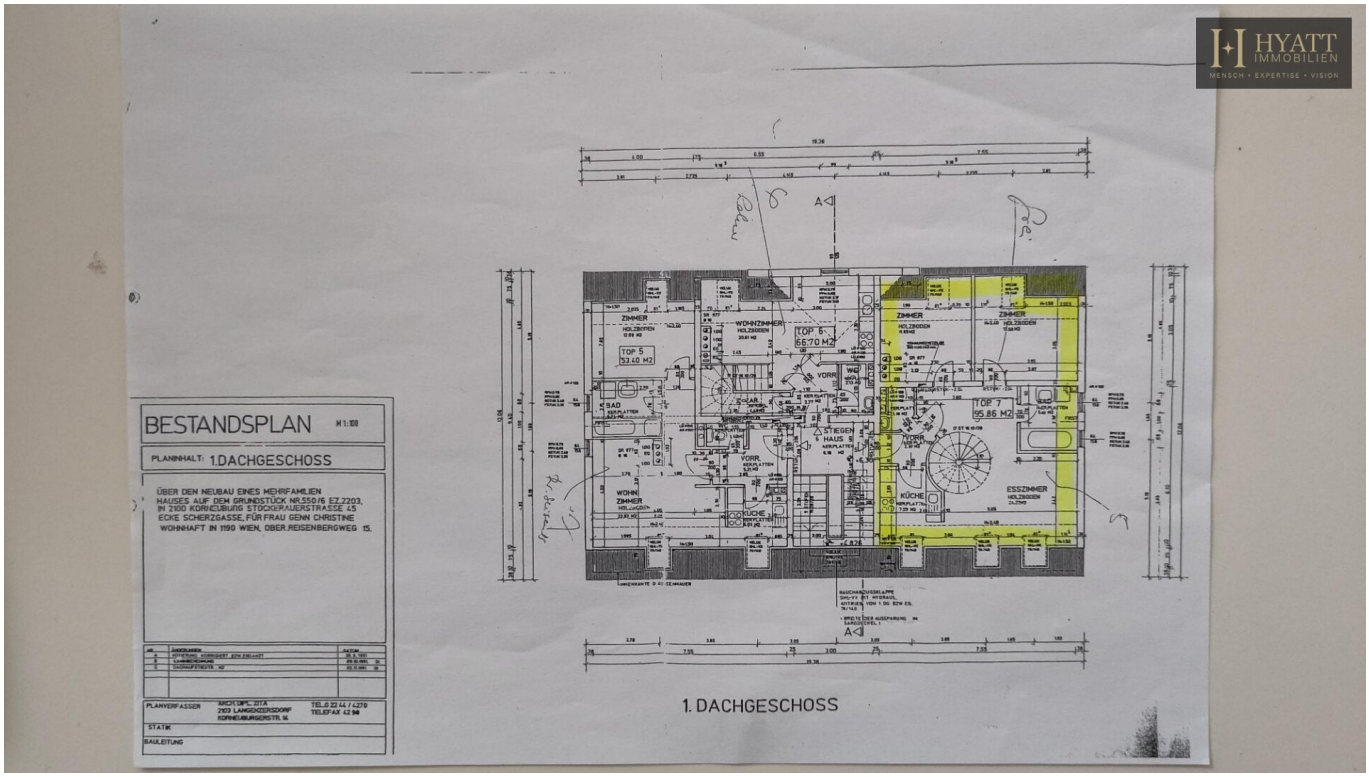


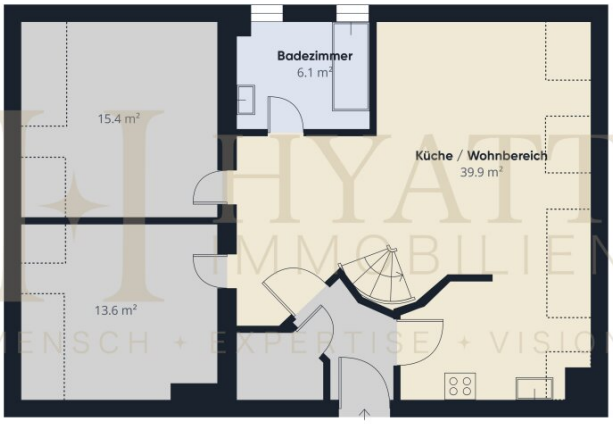




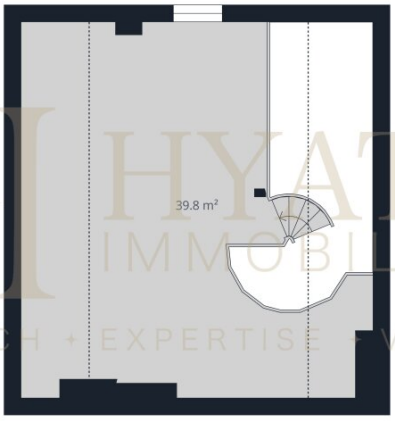





BESTANDSPLAN M 1:100
PLANINHALT: 1.DACHGESCHOSS
ÜBER DEN NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN HAUSES AUF DEM GRUNDSTÜCK NR.550/6 EZ.2203, IN 2100 KORNEUBURG STOCKERAUERSTRASSE 45 ECKE SCHERZGASSE, FÜR FRAU GENN CHRISTINE, WOHNHAFT IN 1190 WIEN, OBER.REISENBERGWEG 15.
PLANVERFASSER
STATIK
BAULEITUNG
TOP 5 53.40 M2
TOP 6 66.70 M2
TOP 7 95.86 M2
ZIMMER
WOHNZIMMER
KÜCHE
ESSZIMMER
BAD
WC
VORR.
SOLAR
STIEGEN HAUS B
1. DACHGESCHOSS



Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche[1]

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 maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

EXKLUSIVE MAISONETTE-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT GALERIE, KLIMAANLAGEN 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 Klimaanlagen 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.

laut Gemeinde sind folgende Eckdaten für den Balkon möglich:

Max. 5,00 m Länge pro Geschoss, zusätzlich insgesamt höchstens 1/3 der Fassaden-/Gebäudelänge.

Die Ausladung darf höchstens die halbe Breite des Bauwichs betragen, aber maximal 2,00 m. Da die Bauwich-Breite hier 4,50 m ist, gilt die maximale Ausladung von 2,00 m.

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 Klimaanlagen

• 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.

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