

# FANTASTISCHES ZINSHAUSPROJEKT MIT NEUBAU IM ZENTRUM VON KORNEUBURG



**Objektnummer: 4356/523**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Wohnfläche:</b>	1.045,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	14
<b>Garten:</b>	59,38 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.900.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Ronald Eisses**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

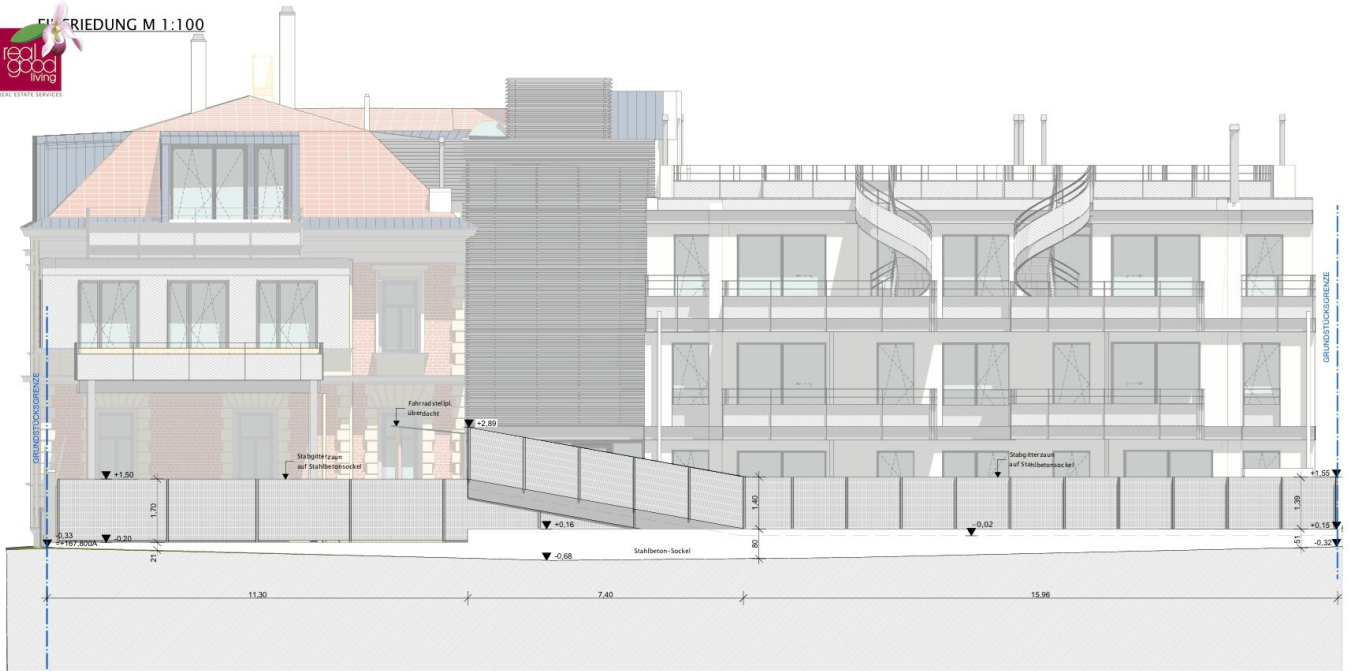
T +43 664 2132086

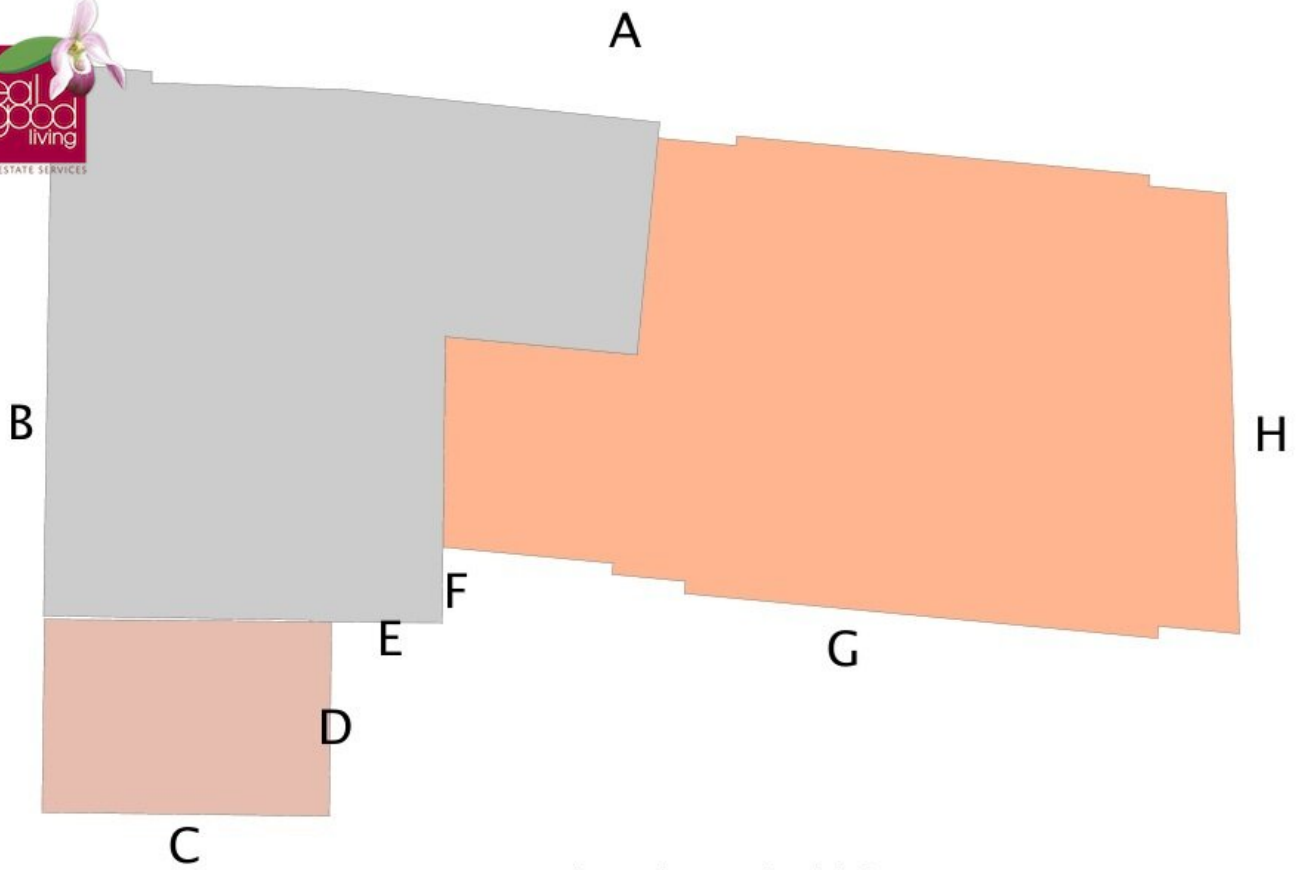
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Lageplan Nachweis Gebäudehöhe

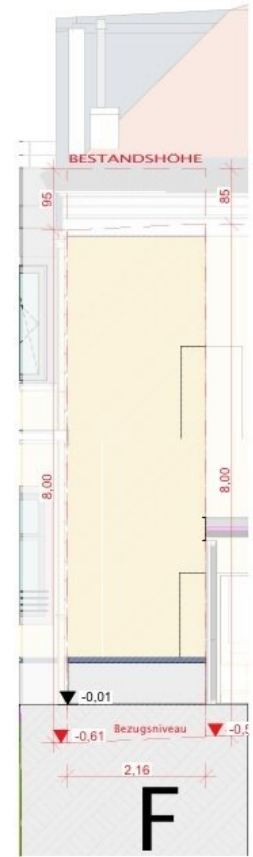


A

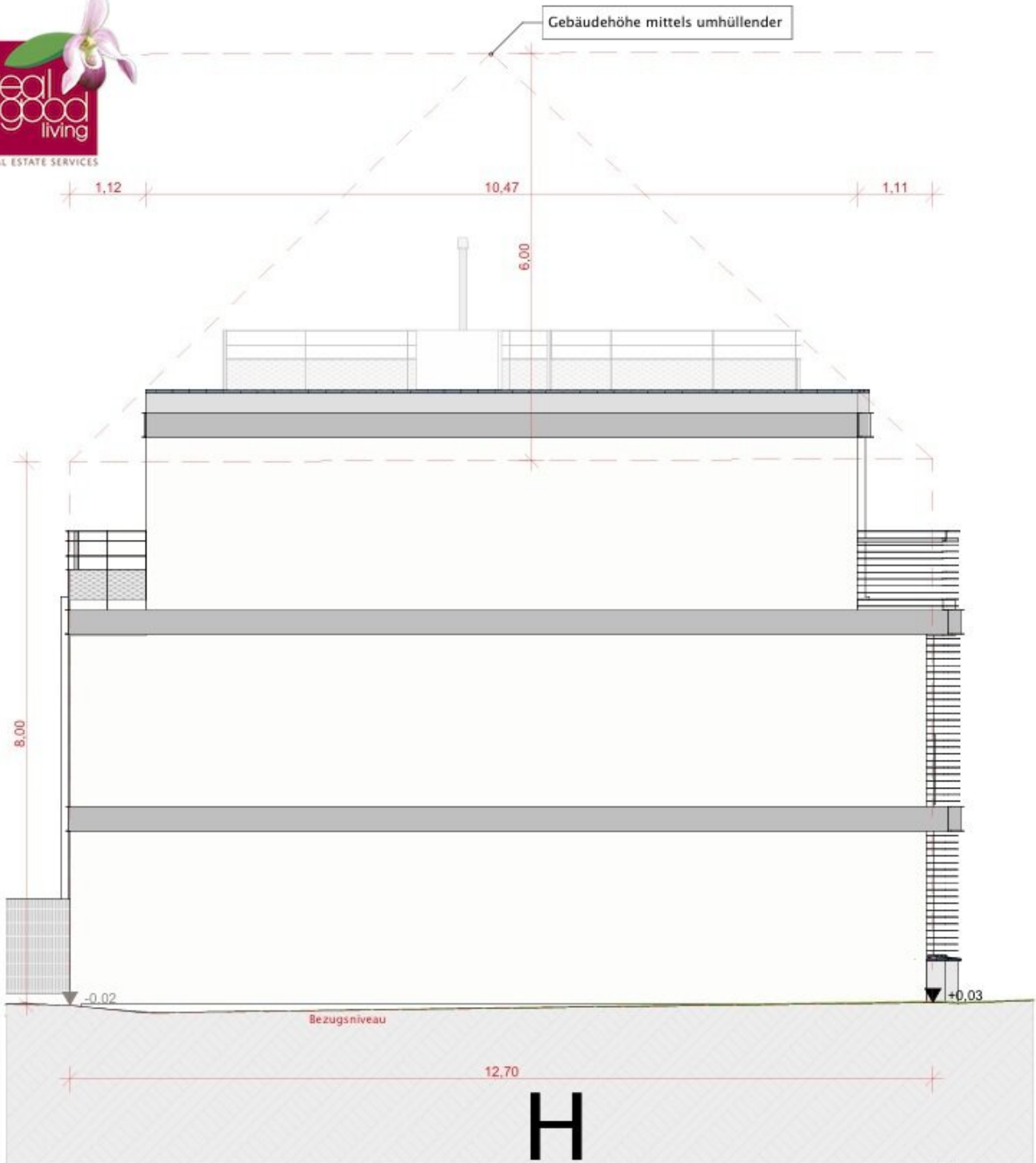




C







# Objektbeschreibung

## DAS PROJEKT

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Liegenschaft, bestehend aus einem Altbau plus einem Neubau, im **Herzen von Korneuburg** mit folgenden

### HIGHLIGHTS:

- Bereits über 50 Prozent fertig gestellt (Rohbau fertig - Tiefgarage fast fertig).
- Um die 50 Vormerkkunden, welche zur Verfügung gestellt werden.
- Lt. BTVG Ratenplan B können bereits 40 % der Kaufsumme eingesammelt werden.
- Absolute Toplage
- Begehrte Wohngegend

Die Jahrhundertwendeliegenschaft ist bestandsfrei und bietet eine mit Backsteinen erbaute Fassade. Die Liegenschaft verfügt über ein Haupthaus und ein Nebengebäude. Im Hauptteil des Objektes sind insgesamt 7 Tops geplant. Im Nebengebäude entstehen fünf neue Wohneinheiten.

## TOPOGRAFIE

	WNFL	Terrasse	Dachterrasse	Balkon	Garten
Top1	77,20 m <sup>2</sup>	11,47 m <sup>2</sup>			25,65 m <sup>2</sup>
Top 2	109,59 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>			33,73 m <sup>2</sup>
Top 3	73,89 m <sup>2</sup>				
Top 4	59,66 m <sup>2</sup>				
Top 5	49,27 m <sup>2</sup>			3,89 m <sup>2</sup>	

<b>Top 6</b>	80,02 m <sup>2</sup>		9,75 m <sup>2</sup>
<b>Top 7</b>	43,82 m <sup>2</sup>		10,83 m <sup>2</sup>
<b>Top 8</b>	128,23 m <sup>2</sup>		31,64 m <sup>2</sup>
<b>Top 9</b>	70,50 m <sup>2</sup>		
<b>Top 10</b>	127,20 m <sup>2</sup>	71,67 m <sup>2</sup>	13,67 m <sup>2</sup>
<b>Top 11</b>	42,35 m <sup>2</sup>	37,82 m <sup>2</sup>	10,83 m <sup>2</sup>
<b>Top 12</b>	179,89 m <sup>2</sup>	79,42 m <sup>2</sup>	

14 Kfz Stellplätze

12 Kellerabteile

**FAZIT: Eine einmalige Gelegenheit für Bauträger und Entwickler!**

## DIE LAGE

Korneuburg ist eine charmante Stadt in Niederösterreich, die durch ihre historische Altstadt und die Nähe zur Donau besticht und zum sogenannten „Wiener Speckgürtel“ zählt.

Die Stadt im niederösterreichischen Weinviertel mit 13.245 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2019) liegt im Weinviertel in Niederösterreich an der Donau, 12 km nordwestlich von Wien. Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst 9,71 Quadratkilometer. 20,76 Prozent der Fläche sind bewaldet.

- **Verkehrsanbindung:** Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Die Buslinien sind fußläufig erreichbar, und die S-Bahn-Station Korneuburg ist nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle Verbindung nach Wien ermöglicht.
- **Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie Banken. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar.
- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Rad- und Wanderwege entlang der Donau sowie Sportanlagen.

- **Umgebung:** Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohngebieten mit Einfamilienhäusern sowie modernen Wohnanlagen, die eine angenehme und sichere Wohnatmosphäre schaffen.

**FAZIT: Insgesamt ist die Lage Hovengasse 1 in Korneuburg ideal für Familien, Paare und Pendler, die eine Kombination aus ruhigem Wohnen und perfekter Infrastruktur suchen.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap