RUHELAGE in KORNEUBURG - Renovierungsbedürftiges EIN- oder ZWEIFAMILIENHAUS mit 3 Garagenplätzen



Objektnummer: 1690

Eine Immobilie von Immoberater IN KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1958
Wohnfläche:	141,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 253,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,44
Kaufpreis:	470.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Maria Mayer

Immoberater IN KG
Stockerauer Straße 181
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

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























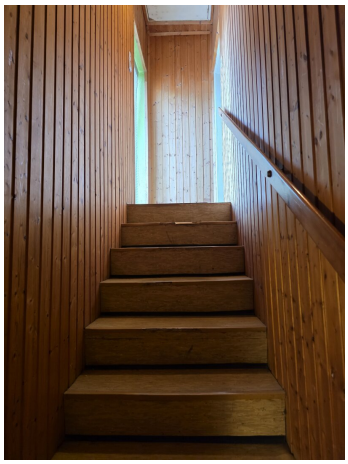
















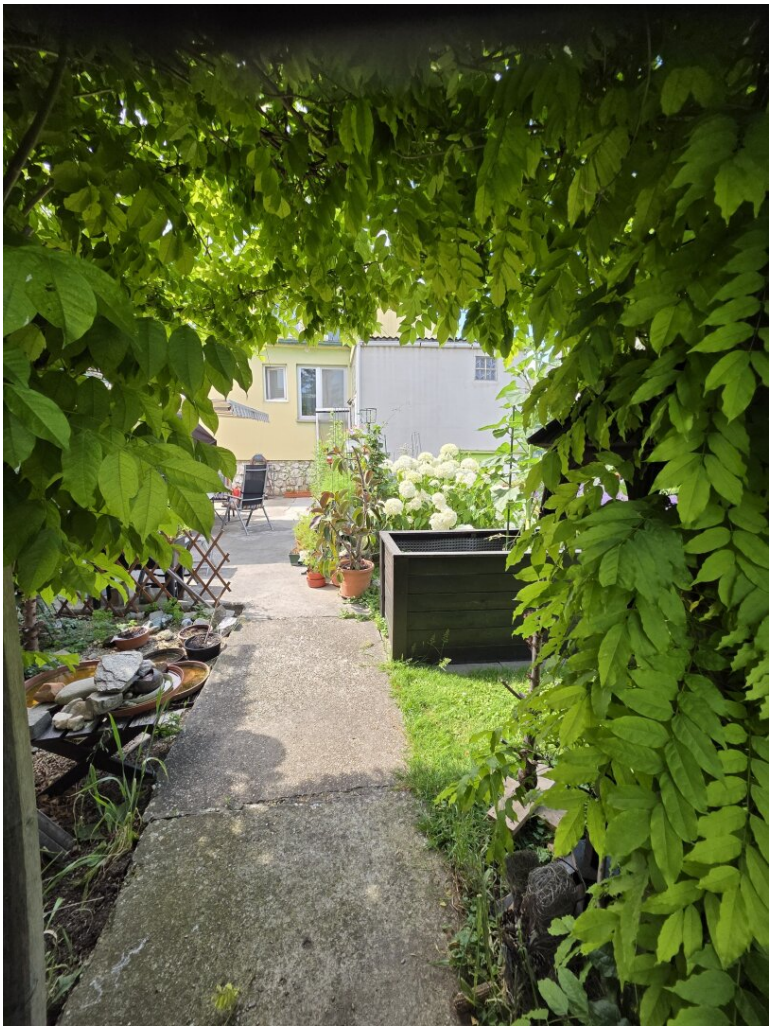


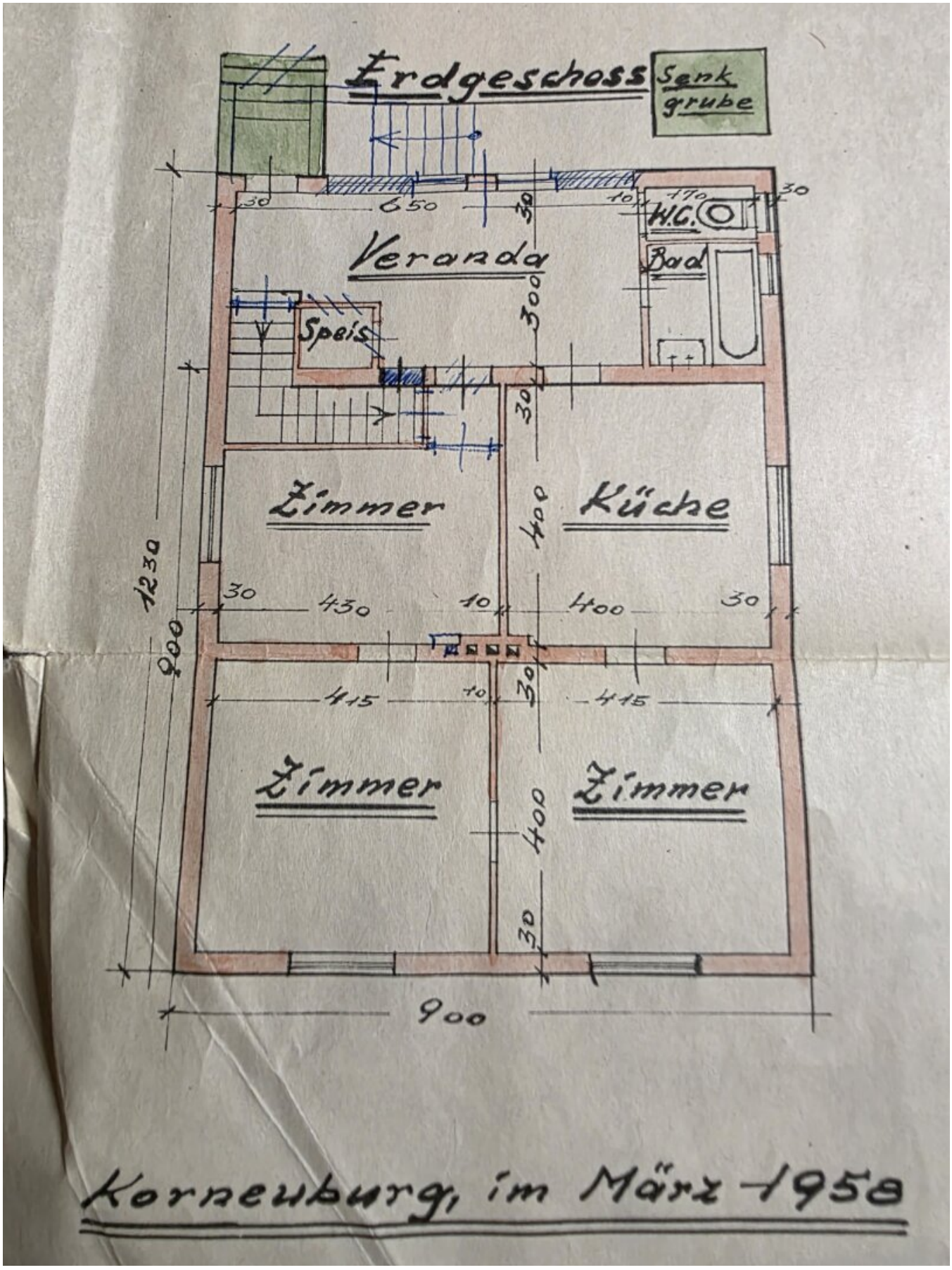




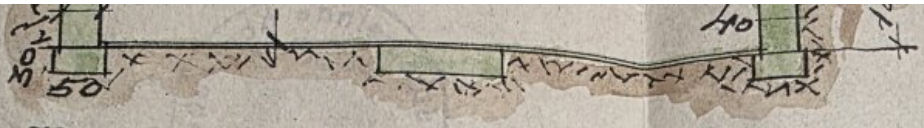




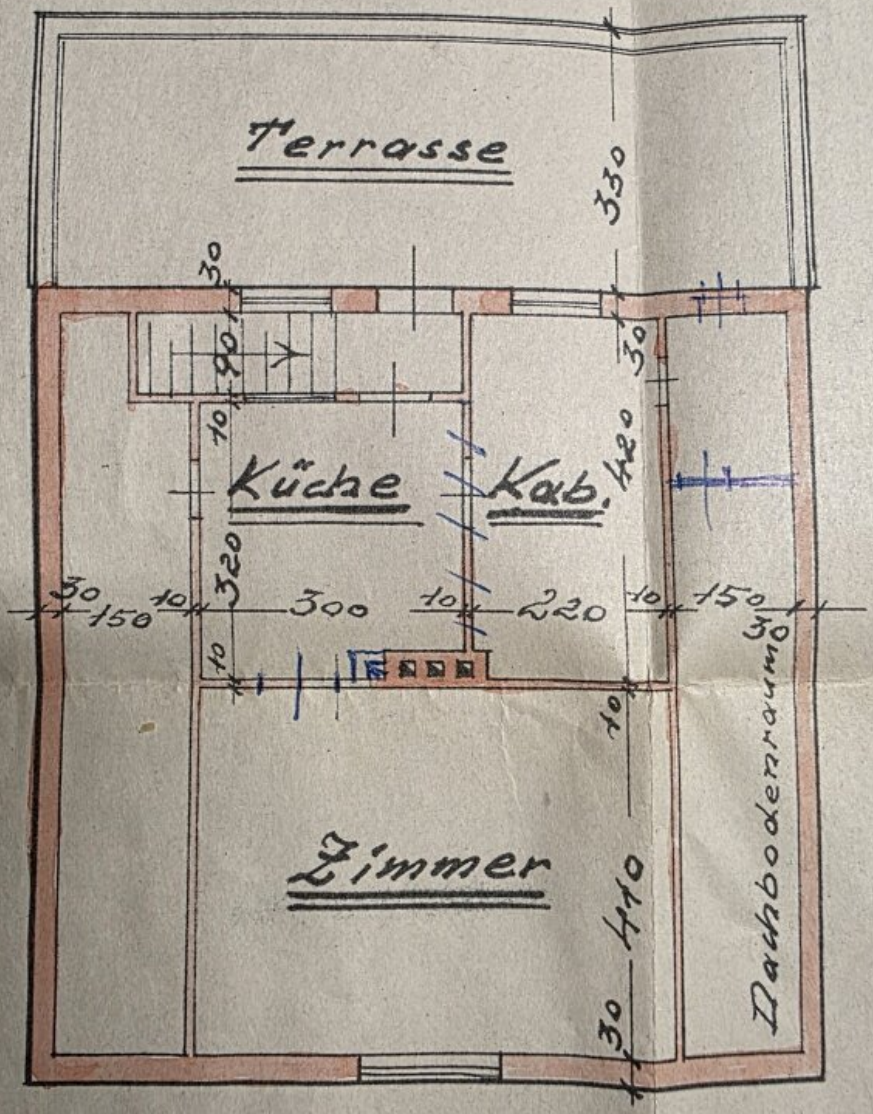




Korneuburg, im März 1958



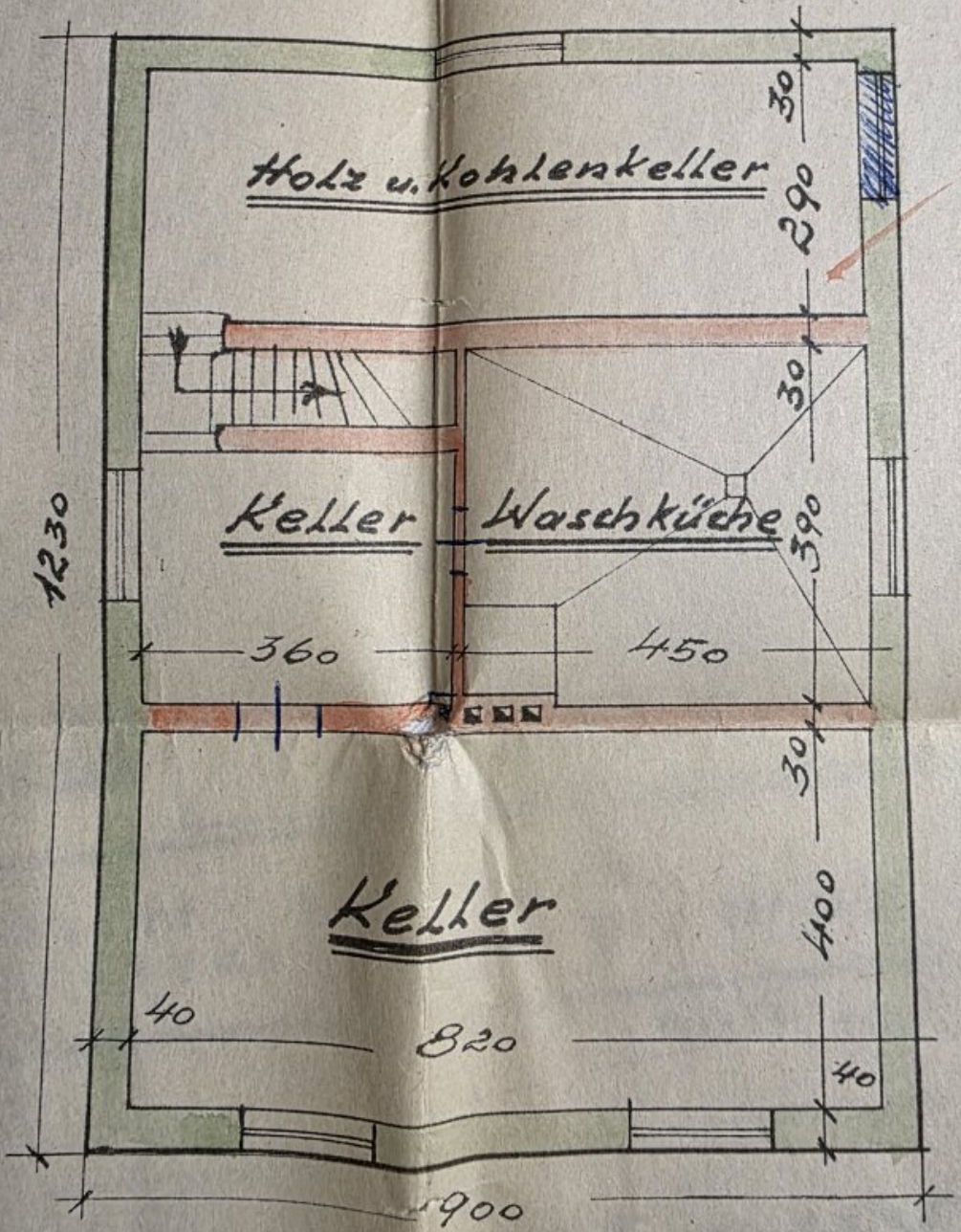
Dachgeschoss



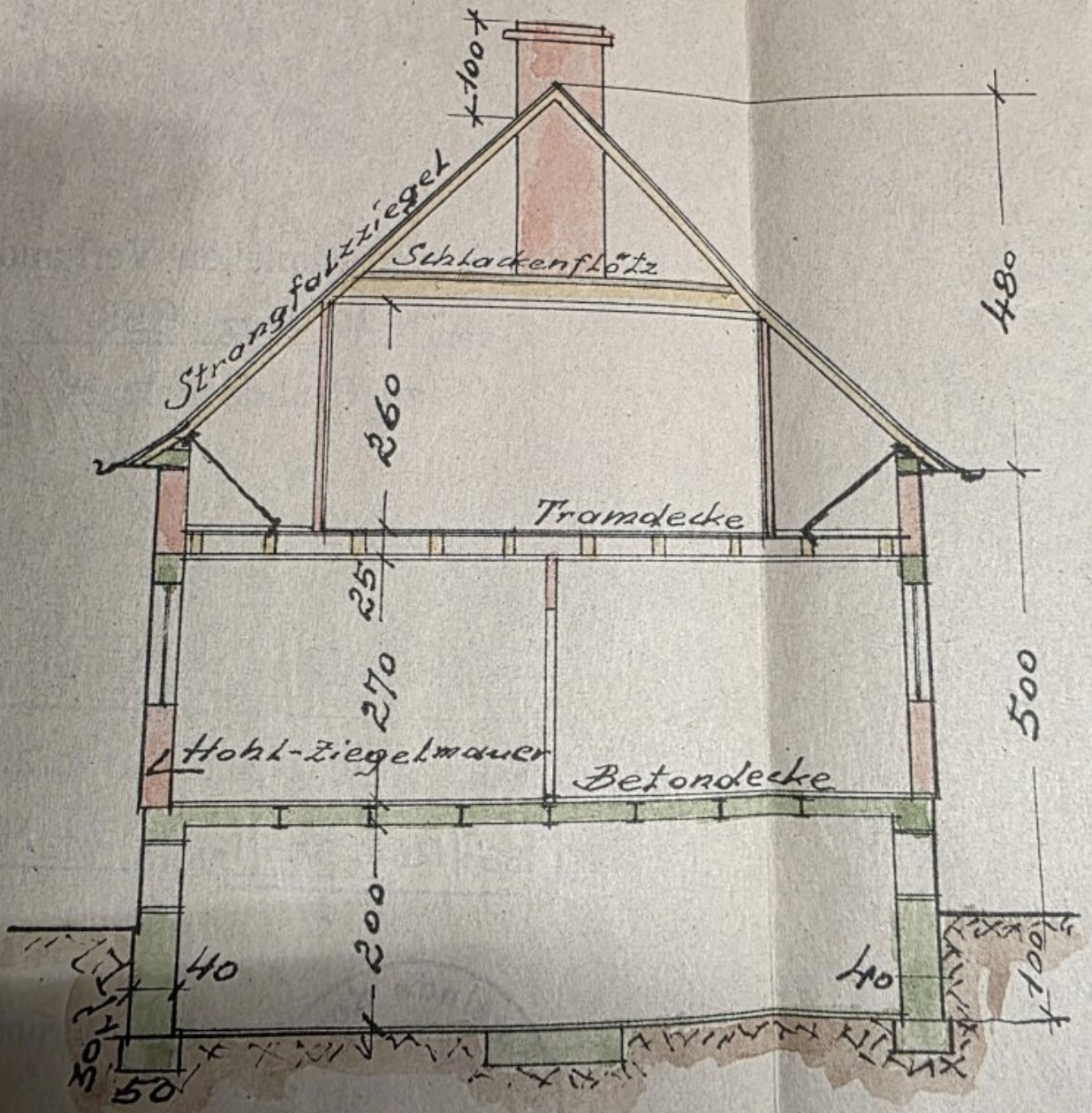
Grundeigentümer:

Bauwerber:

Keller


Holz u. Kohlenkeller
Keller
Waschküche
Keller
30
290
30
390
30
400
40
1230
360
450
40
820
900

Schnitt



Dachgeschoss

Objektbeschreibung

RUHELAGE in KORNEUBURG -Renovierungsbedürftiges EIN- oder ZWEIFAMILIENHAUS mit 3 Garagenplätzen

Dieses renovierungsbedürftige Haus in ruhiger Lage von Korneuburg bietet eine Gelegenheit für Käufer mit Visionen. Auf einem großzügigen Eigengrund mit rund 710 m² eröffnet sich Ihnen vielseitiges Potenzial zur individuellen Gestaltung – ideal sowohl als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus. Es verfügt über zwei Küchen, zwei Bäder und zwei Toiletten und könnte daher auch von zwei Familien bezogen werden.

Die im Jahr 1958 errichtete Immobilie wurde in Ziegelmassivbauweise ausgeführt und ist vollunterkellert.

? Grundstück & Außenbereich

Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als grüne Ruheoase, für Hobbygärtner oder zur Errichtung eines Pools oder Schwimmteichs. Ergänzt wird die Außenfläche durch:

- **3 Garagenplätze**
- Eine praktische Gartenhütte
- Einen eigenen Brunnen zur Gartenbewässerung

? Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 91 m² Wohnnutzfläche):

- *Wohnzimmer*
- *Große Essküche*
- *Schlafzimmer*

- *Büroraum*
- *Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss*
- *separate Toilette*
- *Vorraum mit Zugang ins Dachgeschoss*

Dachgeschoss (ca. 50 m² Wohnnutzfläche):

- *Essküche*
- *Schlafzimmer*
- *Badezimmer mit Dusche & WC*

Kellergeschoss (ca. 85 m² Nutzfläche):

- *Zwei Lagerräume*
- *Haustechnikraum*

? Technik & Zustand

Die Haustechnik wurde bereits teilweise erneuert:

- *Gas-Brennwertgerät (Baujahr 2021/2022)*
- *Warmwasserboiler mit Gas*

- *Außerdem wurde ein Fernwärmeanschluss eingeleitet und vorbereitet.*

- Der Energieausweis weist eine Energiekennzahl von 249 kWh und einen fGEE von 3,40 aus. Das Gebäude wartet auf eine thermische Sanierung.

? Widmung & Bebauung

- *Bauland-Wohngebiet (max. 3 Wohneinheiten)*

- *30 % Verbaubarkeit*

- *Offene oder gekuppelte Bauweise*

- *Bauklasse I und II; max.3 oberirdische Geschosse*

- *GFZ unter 1*

? Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in Korneuburg. Die Verkehrsanbindung ist gegeben durch:

- *Autobahnanschluss Korneuburg West*

- *Busverbindung 8 Minuten zu Fuß*

- *Bahnhof Korneuburg in ca. 20 Gehminuten erreichbar*

Vor dem Haus stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, ohne Kurzparkzone.

Kaufpreis: 470.000,-

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 069911020343.

? Jetzt automatisiertes Exposé anfordern unter immoberaterin.at

Bitte stellen sie eine schriftliche Anfrage über diese Website mit ihrem vollständigen Namen, ihre Wohnadresse, ihre Emailadresse und Telefonnummer, sie erhalten sofort einen Link per Mail, zum Download des Exposes mit der genauen Adresse und allen Daten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.