# Erstklassiges Grundstück voller Möglichkeiten für Ihre Wohnträume!



Gartenansicht

## Objektnummer: 1473

## Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Flötzersteig 4-6 |
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2100 Korneuburg |
| **Baujahr:** | 1954 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 120,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 700,00 m² |
| **Keller:** | 119,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 548,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 6,87 |
| **Kaufpreis:** | 689.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Philippe Brusatti**

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2


HAUS ZU VERKAUFEN





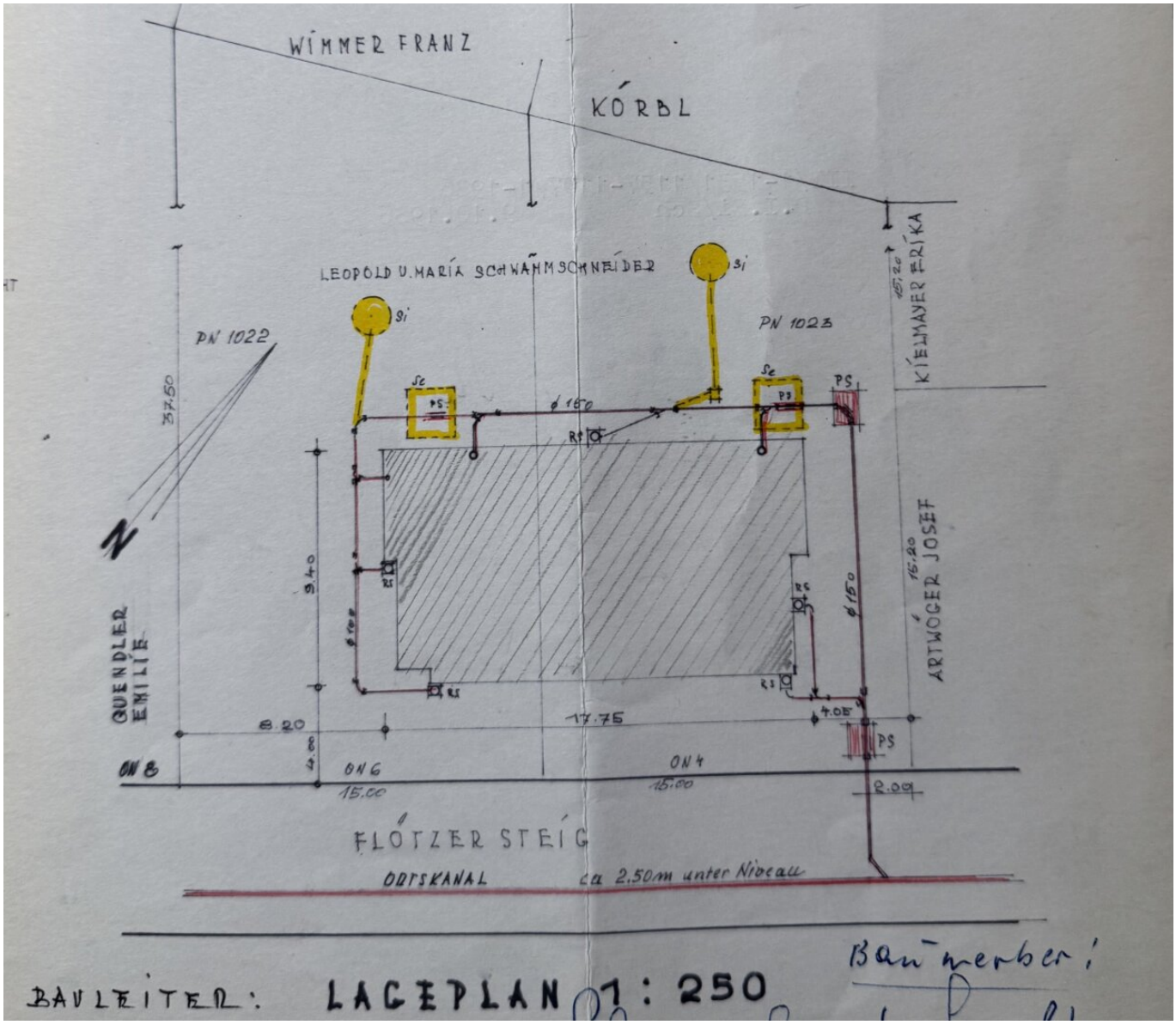


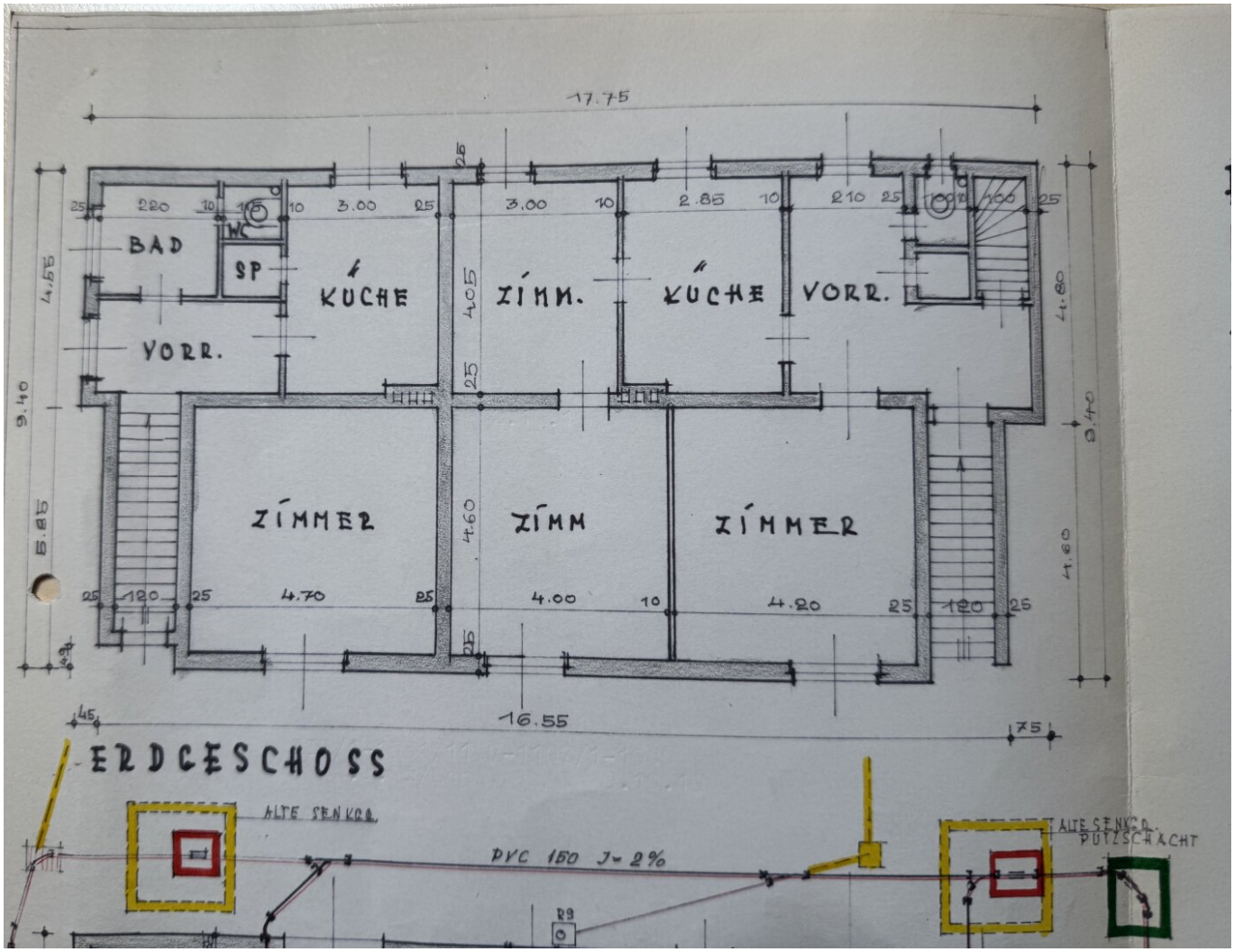


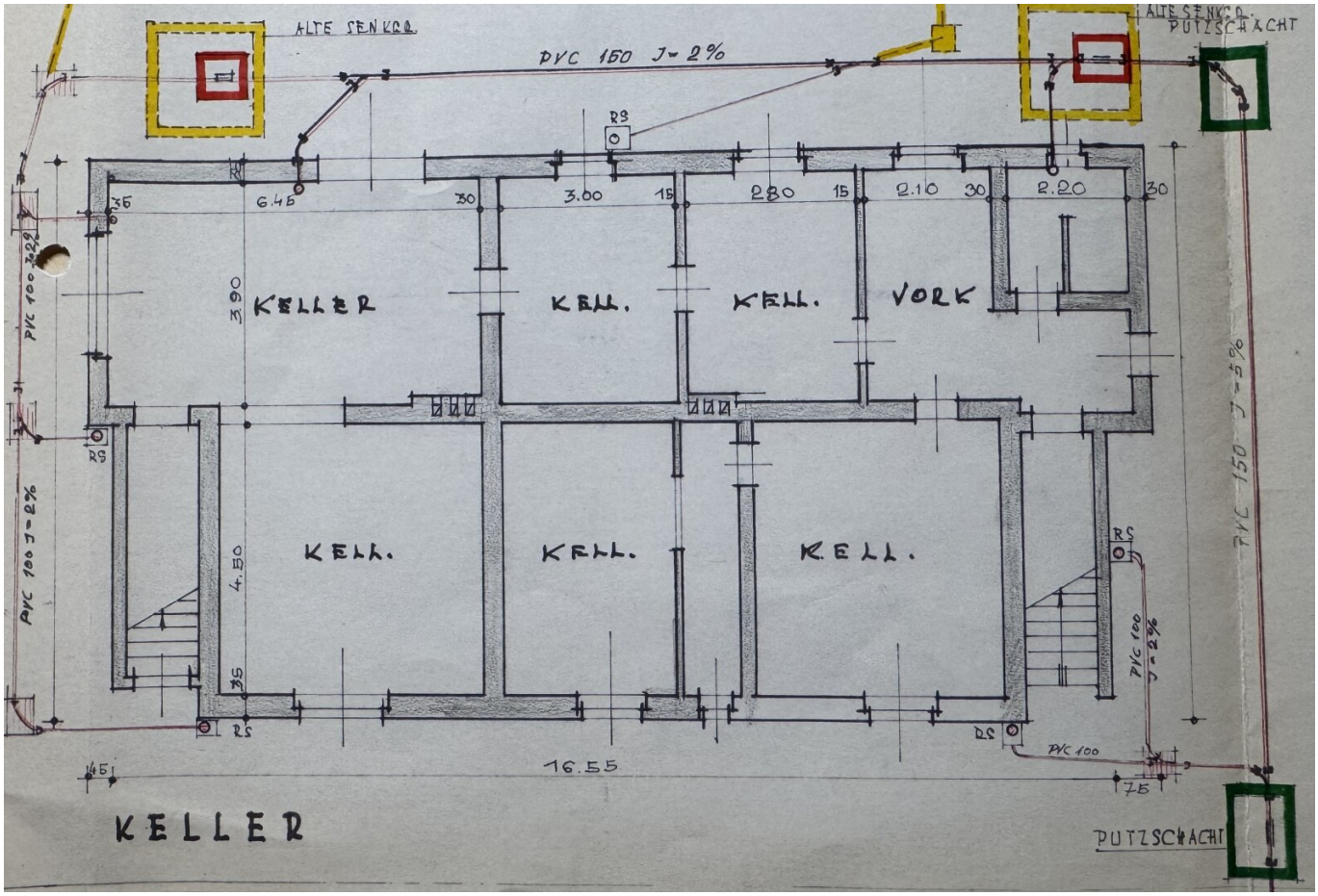


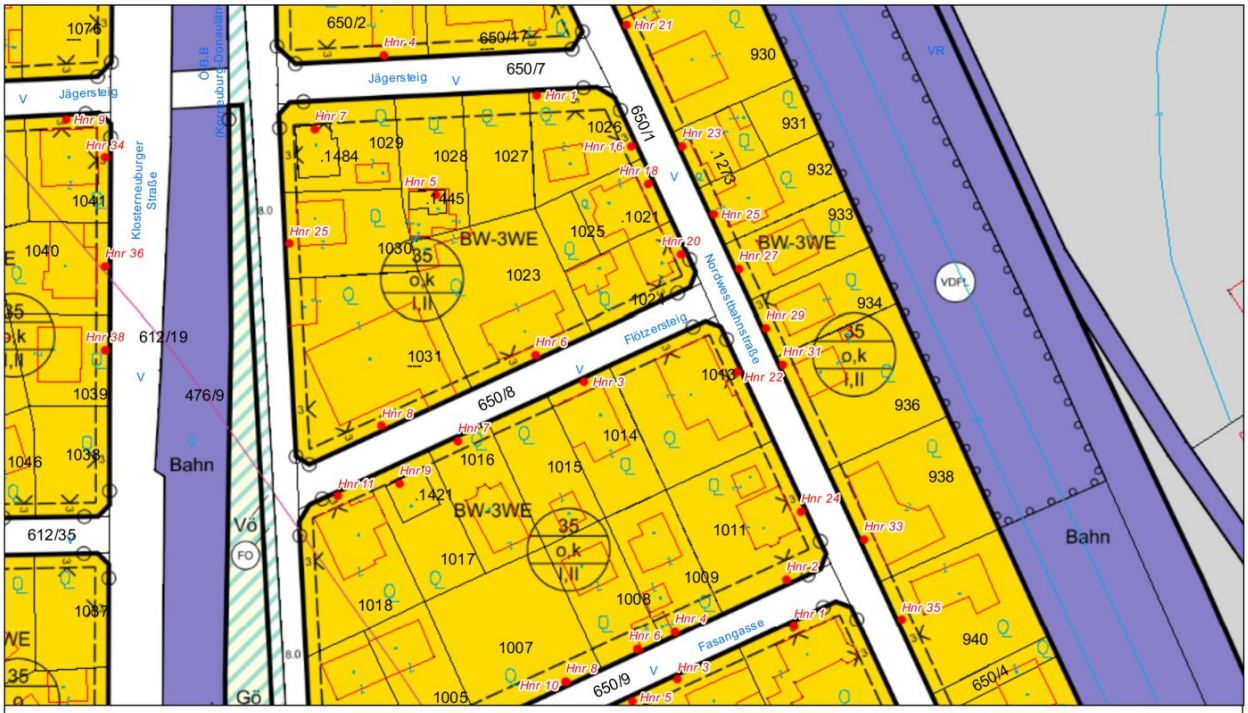



KI generiert


WIMMER FRANZ
KÓRBL
LEOPOLD U. MARIA SCHWAMMSCHNEIDER
PN 1022
PN 1023
KIELMAYER ERIKA
ARTWOGER JOSEF
QUENDLER EMILIE
FLÖTZER STEIG
ODTSKANAL
ca 2,50m unter Niveau
ON 8
ON 6
ON 4
15.00
17.75
8.20
37.50
16.20
9.40
4.05
2.00
PS
Sc
RP
Ø 150
Ø 100
Bauwerber:
BAULEITER:
LAGEPLAN 1:250


17.75
BAD
WC
SP
KÜCHE
ZIMM.
KÜCHE
VORR.
VORR.
ZIMMER
ZIMM
ZIMMER
16.55
ERDGESCHOSS
ALTE SENKGR.
PVC 150 J= 2%
ALTE SENKGR.
PUTZSCHACHT


ALTE SENKG.
PVC 150 J= 2%
ALTE SENKG.
PUTZSCHACHT
R3
6.45
3.00
2.80
2.10
2.20
KELLER
KELL.
KELL.
VORK
KELL.
KELL.
KELL.
3.90
4.50
PVC 100 J=2%
PVC 150 J=2%
PVC 100 J=2%
PVC 100
16.55
KELLER
PUTZSCHACHT




***Lageplan***

**Stadtgemeinde Korneuburg**
2100 Korneuburg, Hauptplatz 39
Tel: 02262/770
e-Mail: stadtamt@korneuburg.gv.at

N

Plotdatum: 21.01.2026
Maßstab (im Original): 1:1 000
Erstellt durch Anwender:
Petra Reinermann_Korneuburg

*Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen*
*HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!*

0 10 20 40 Meter

# Objektbeschreibung

In ruhiger, gut angebundener Wohnlage von Korneuburg steht dieses erstklassige Grundstück mit einem Einfamilienhaus zum Verkauf.

Der Star ist das 942 m² große Grundstück. Laut Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Korneuburg können Sie 35 % der Grundfläche, also rund 330 m² bebauen.

Mit der Bauklasse II haben Sie genug Platz um Ihr Traumhaus mit Nebengebäuden und einem Pool zu verwirklichen.

Das Althaus wäre von Grund auf zu Sanieren oder als Abbruchobjekt zu behandeln.

Neben 120 m² Wohnfläche bietet es einen Keller und einen ausbaubaren Dachboden und eine eigenständige Garage.

Kontaktieren Sie mich gerne für nähere Informationen und Unterlagen und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin vor Ort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.075m
Apotheke <600m
Krankenhaus <950m
Klinik <4.325m

**Kinder & Schulen**
Schule <550m
Kindergarten <700m
Universität <5.725m
Höhere Schule <9.275m

**Nahversorgung**
Supermarkt <475m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <5.450m

**Sonstige**
Bank <850m
Geldautomat <975m

Post <1.225m
Polizei <825m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <6.325m
Autobahnanschluss <600m
Bahnhof <950m
U-Bahn <9.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap