

**Wohnen, wo andere Urlaub machen – und trotzdem alles
ums Eck!**



Anlage

Objektnummer: 1970/42

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,80
Provisionsangabe:	

10.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

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

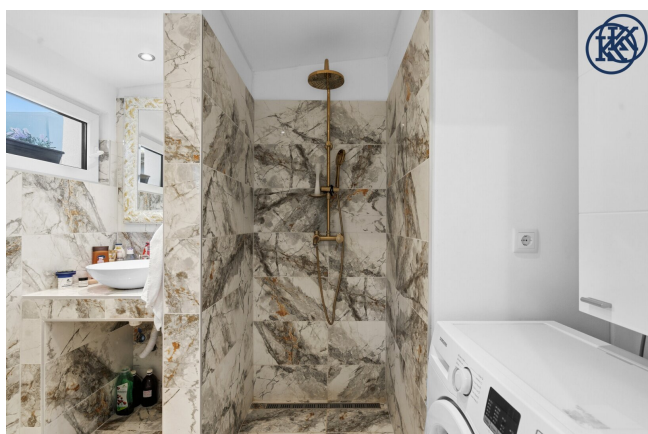




















Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE



A++

A+

A

B

C

D

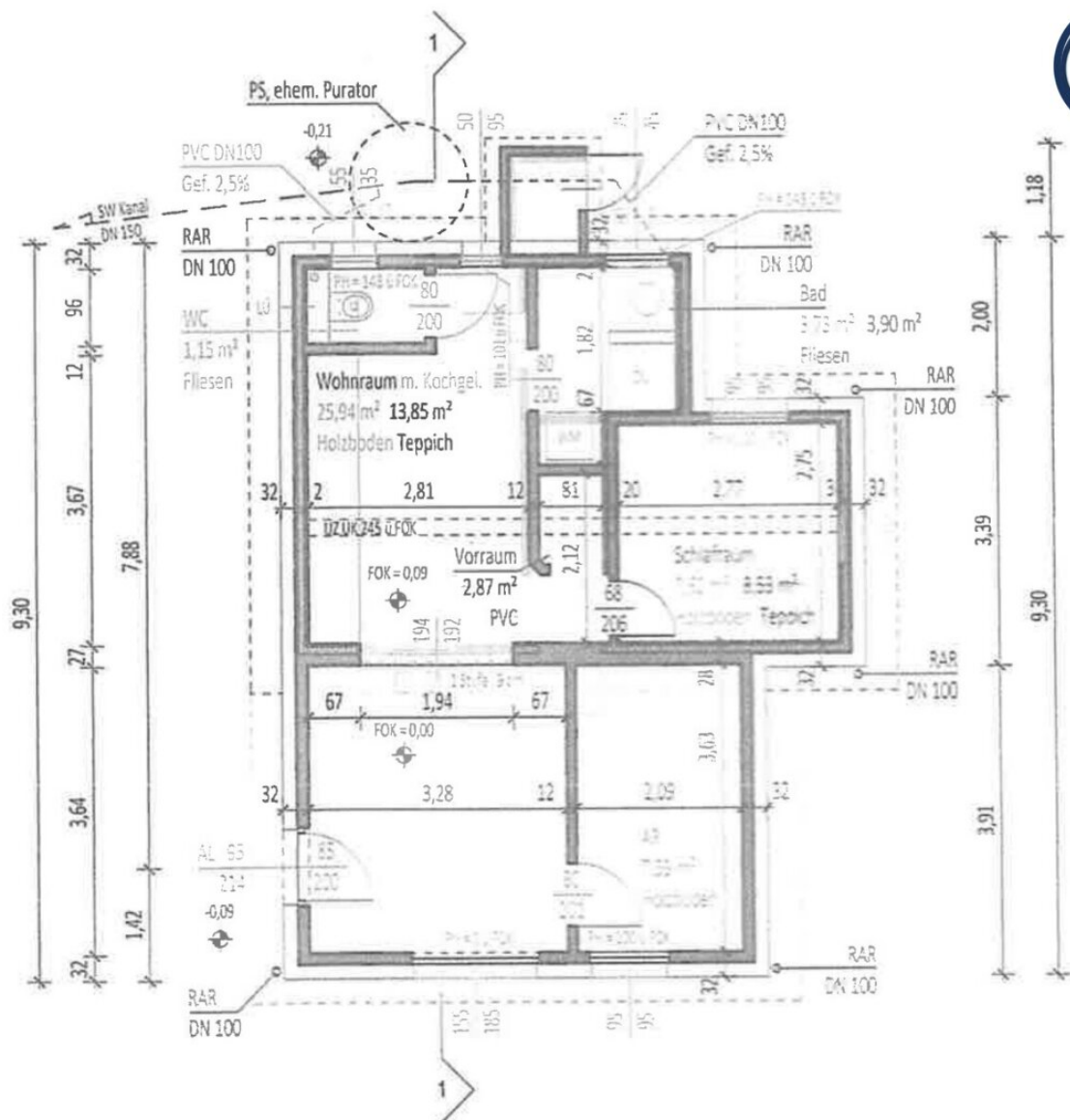
E

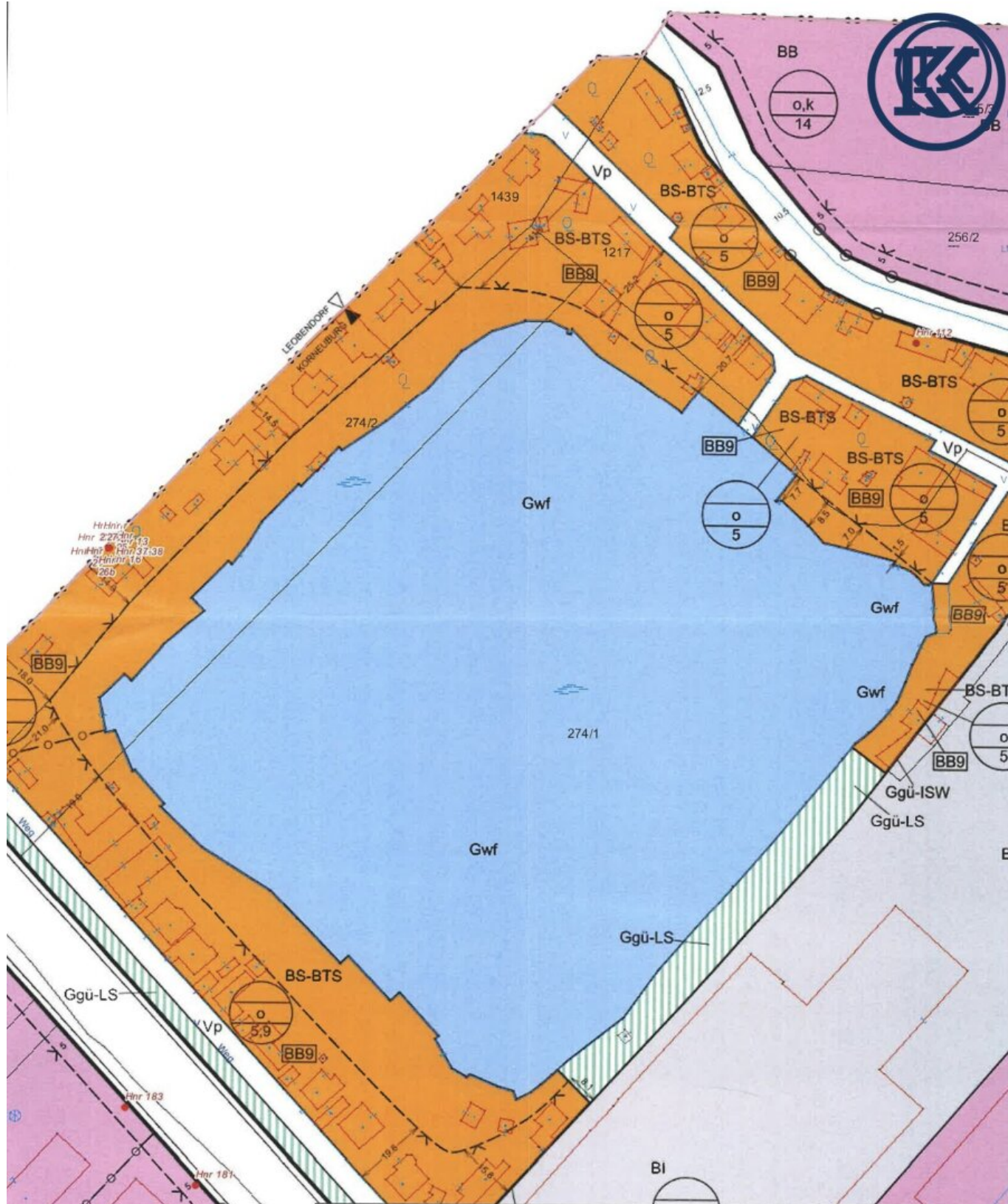
F

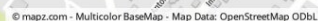
G

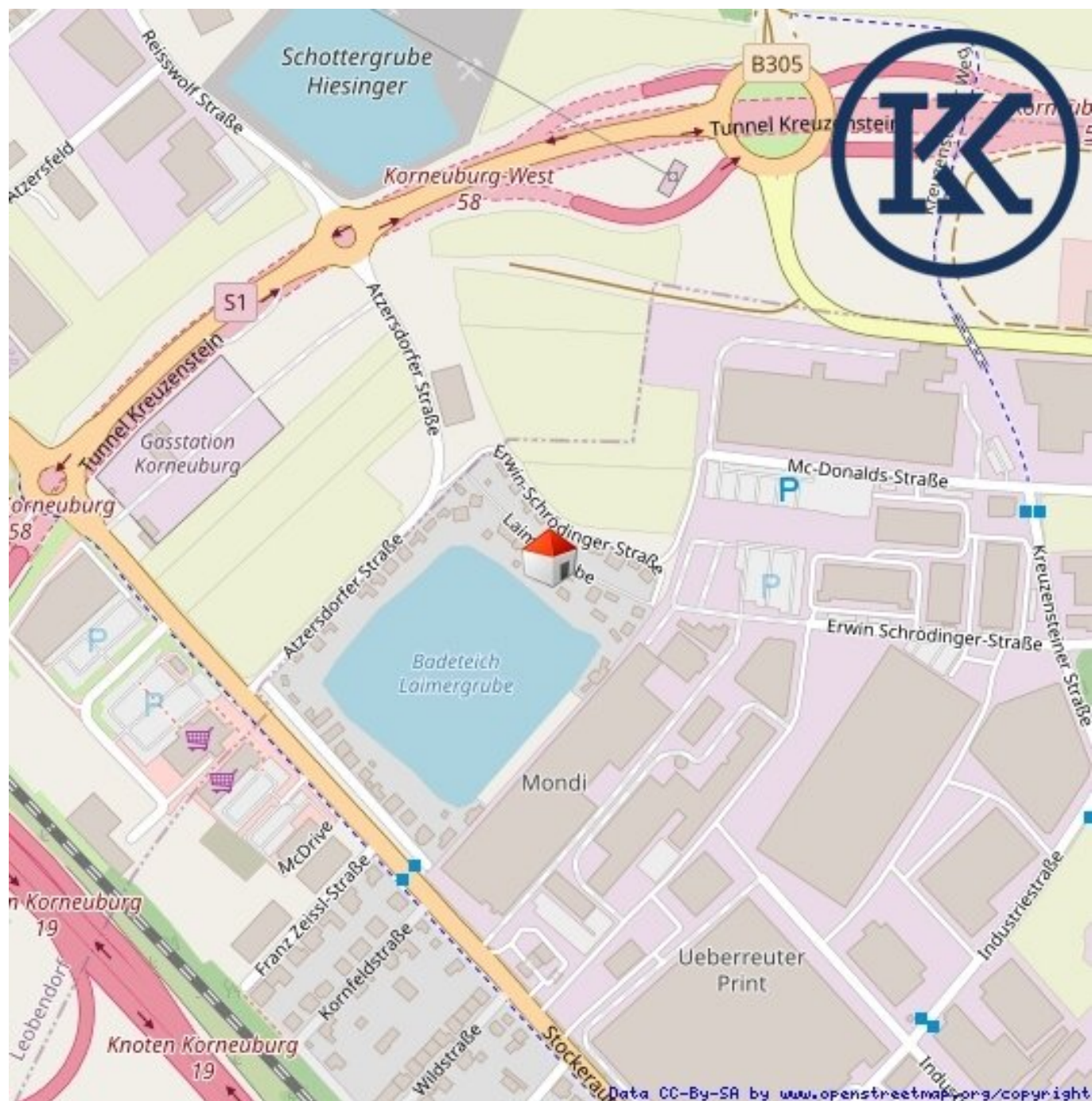
69,00

1,80









Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Haus im Grünen in Korneuburg? Dann haben wir genau das richtige Objekt für Sie!

Das ursprüngliche Haus wurde im Jahr 1996 errichtet und im Jahr 2021 durch einen weiteren Gebäudeteil erweitert.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 46 m² und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit:

zwei kleinen Schlafzimmern,

einer Wohnküche,

einem Badezimmer mit Dusche sowie

einem separaten WC.

Die gesamte Liegenschaft umfasst ca. 266,421 m² inklusive Haus.

Das Haus befindet sich direkt an einer öffentlichen Straße. Dadurch stehen ausreichend Parkmöglichkeiten unmittelbar vor der Liegenschaft zur Verfügung. Dies ist besonders praktisch – sei es zum Einkaufen, beim Be- und Entladen oder auch dann, wenn Sie das bestehende Haus abreißen und ein neues errichten möchten.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Lage: Der Badensee ist in nur etwa 5 Gehminuten erreichbar und bietet Erholung direkt vor der Haustür. Die Nutzung der Anlage ist den Anrainern vorbehalten.

Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer und Billa befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Weitere Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungen finden Sie in Korneuburg, Bisamberg oder Langenzersdorf. Auch die Anbindung an die Autobahn ist sehr gut, wodurch Wien und die Umgebung schnell erreichbar sind.

Dieses Objekt eignet sich ideal:

für Paare oder Singles, die ein ruhiges Zuhause im Grünen suchen,

als Wochenend- oder Freizeitimmobilie,

oder für Käufer, die das Grundstück für einen Neubau nutzen möchten.

Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal sind bereits vorhanden. Beheizt wird das Haus derzeit mit elektrischen Radiatoren. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, das Heizsystem beispielsweise auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe umzustellen.

Das Haus ist ab sofort verfügbar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap