

**Großzügiges Einfamilienhaus mit besonderem
Raumgefühl und schönem Garten**



Objektnummer: 5557

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,76 m ²
Nutzfläche:	333,62 m ²
Zimmer:	6
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	530,00 m ²
Keller:	138,86 m ²
Kaufpreis:	798.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



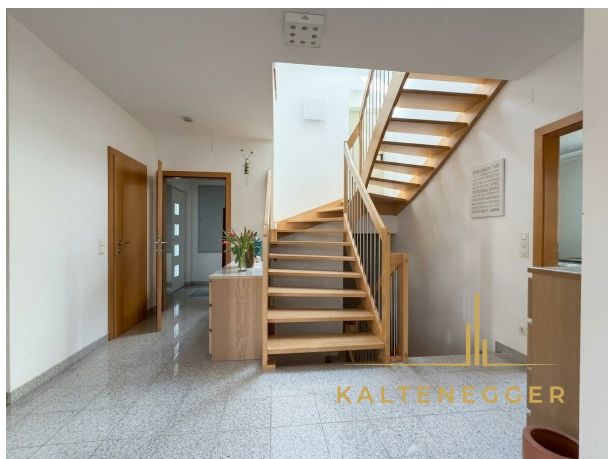
Daniela Plutsch

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 5442624

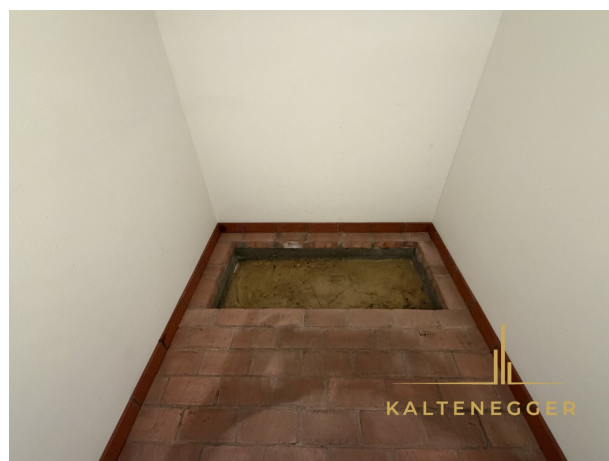


















Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige und ausgesprochen helle Einfamilienhaus in Korneuburg bietet viel Platz, eine interessante Architektur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf mehreren Ebenen. Große Fensterflächen und eine durchdachte Raumgestaltung sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme, offene Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss bilden der großzügige Wohnbereich sowie die Küche mit Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Eine Besonderheit ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit seinen großen Glasflächen. Von hier öffnet sich der Blick nach oben zur Galerie und verleiht diesem Bereich ein besonderes Raumgefühl.

Das Dachgeschoss bietet mehrere großzügige und individuell nutzbare Räume, ein Badezimmer sowie die Galerie. Durch die gute Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Auch das Untergeschoss bietet mit rund 139 m² deutlich mehr als klassische Keller- und Lagerflächen. Neben Technik- und Wirtschaftsräumen stehen beheizbare, natürlich belichtete Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Büro, Hobby- oder Arbeitsbereich nutzen lassen. Eine weitere Besonderheit ist ein eigens isolierter, kühl gehaltener Vorratsraum mit Sandbett zur Lagerung von Gemüse.

Der gepflegte und schön eingewachsene Garten mit seinem gewachsenen Baum- und Strauchbestand schafft einen angenehmen, grünen Rückzugsbereich und rundet das großzügige Platzangebot ab.

Ausstattung & Besonderheiten

- Fertigstellung 2002
- großteils Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung, erneuert 2013/2014
- thermische Sanierung (2013/2014)
- Fassadendämmung mit 14 cm Styropor und 4 cm Thermoputz

- Dach mit Bramac-Betonsteinen, gedämmter Decke und Brandschutzplatten
- zentrale Wasserenthärtungsanlage
- Garage von rund 25 m²
- kühler Vorratsraum mit Sandbett
- großzügige Raumaufteilung auf mehreren Ebenen
- heller Wohnbereich
- Wintergarten
- geräumige Küche mit Kochinsel und Essbereich
- Wohnräume großteils mit Parkett
- Granitböden in Küche und Wirtschaftsräumen
- großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- viel Stauraum
- ca. 139 m² großes Kellergeschoss
- teilweise beheizbare und natürlich belichtete Kellerräume
- zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Hobby oder Arbeiten

- Beheizung mit Gas bzw. Holz
- Anschlussmöglichkeit für einen Kachelofen im Wohnzimmer
- gemauerter Gartenschuppen mit Steinzeugboden und Starkstromanschluss
- gepflegter, eingewachsener Garten

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar.

Durch den Bahnhof Korneuburg und die Anbindung an die A22 ist auch Wien sehr gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.