# Moderne 5 Zimmer Wohnung im Altbau mit Aussenflächen und Gartennutzung

**Objektnummer: 11213**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2100 Korneuburg |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 152,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 157,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 86,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtmiete** | 1.590,25 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.041,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.445,68 € |
| **Betriebskosten:** | 404,68 € |
| **USt.:** | 144,57 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

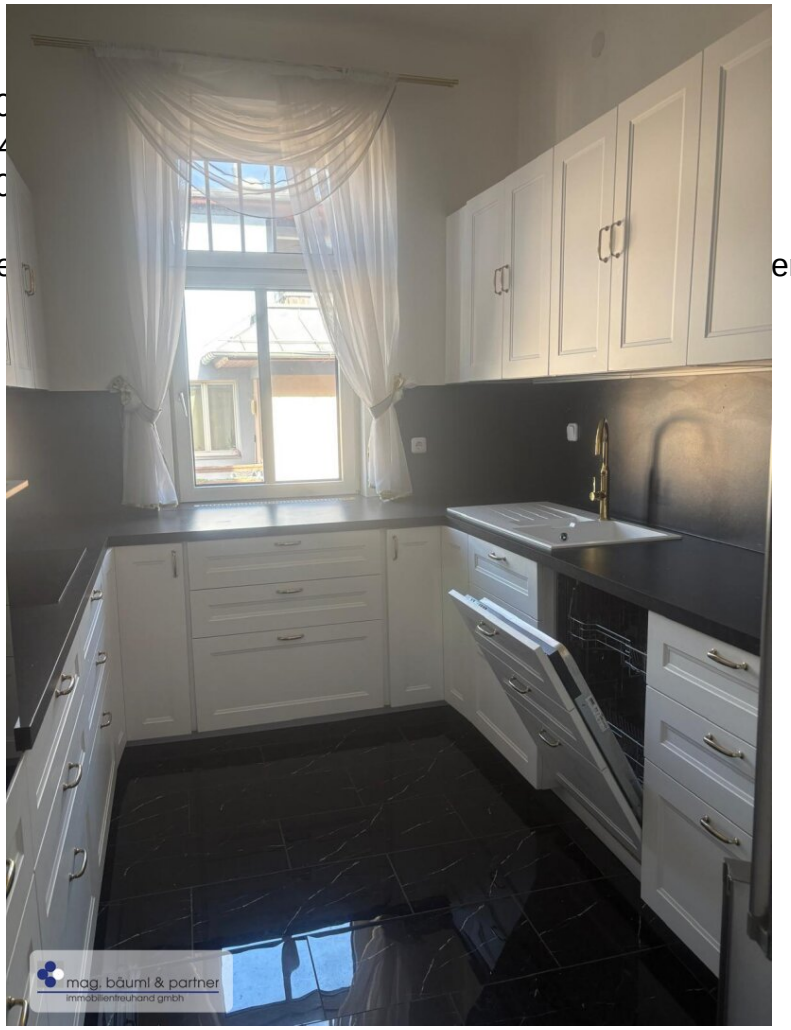
**Brigitte Müller**

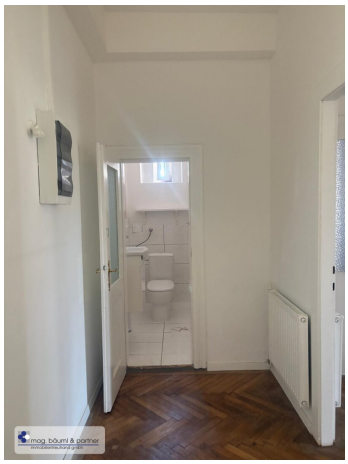
Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH
Münichreiterstraße 46, Tür 5

1130 Wien

T +43 1 877 867 010
H +43 676 458 00 84
F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





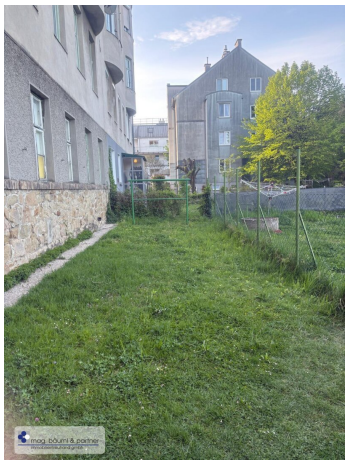
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

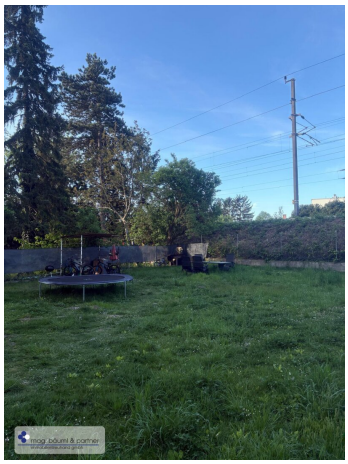
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

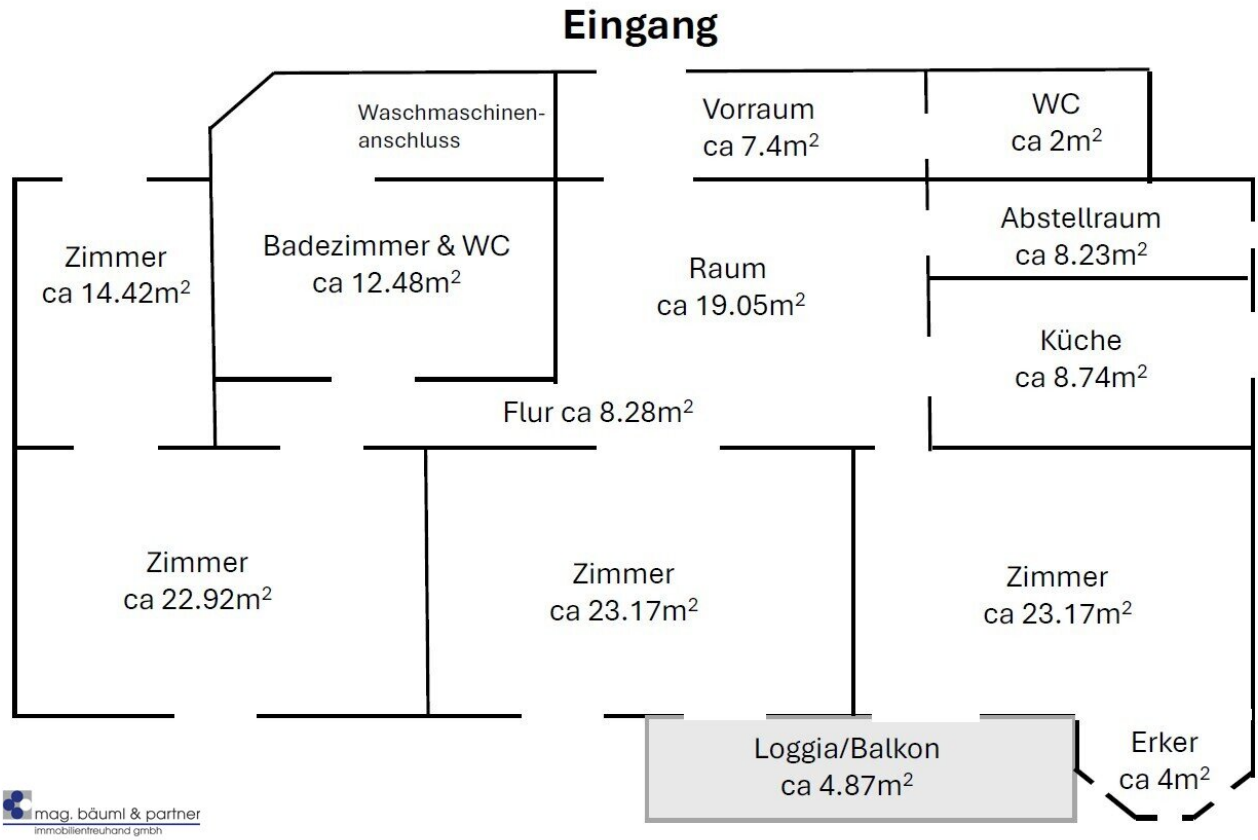
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh



mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh




Eingang
Waschmaschinen-
anschluss
Vorraum
ca 7.4m²
WC
ca 2m²
Zimmer
ca 14.42m²
Badezimmer & WC
ca 12.48m²
Raum
ca 19.05m²
Abstellraum
ca 8.23m²
Küche
ca 8.74m²
Flur ca 8.28m²
Zimmer
ca 22.92m²
Zimmer
ca 23.17m²
Zimmer
ca 23.17m²
Loggia/Balkon
ca 4.87m²
Erker
ca 4m²
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- 5 Zimmerwohnung
- 1 Kabinett
- 2. Stock - kein Lift
- Wohnfläche: 152 m²
- Balkon :4,9 m²
- Moderne  Wohnküche mit allen Geräten,  Abluft und  Fenster
- Balkon in die ruhige Sackgasse
- Hohe Räume angenehmes Raumklima
- Neuwertige Doppelglasfenster.
- Frisch  modernisiert
- Badezimmer mit  Walk - in Dusche , Doppelwaschbecken  mit Wohlfühl Oasencharakter
- Gäste-Wc mit Handwaschbecken
- Grosszügige Diele mit genug Platz

- Angenehme stylishe Teilmöblierung
- Gasetagenheizung
- Gartennutzung möglich
- WG -NUTZUNG möglich
- Kellerabteil
- **Miete: EURO 1.590,25 (Incl. BK, Wasser und Ust )**

## Lage:

In der Hovengasse gelegen ist die Wohnung ruhig in einer Sackgasse ohne Durchzugsverkehr , zu Fuss gleich bei der S bahn, die im 15 Minuten Takt nach Wien fährt. Ebenso ist der Hauptplatz mit Einkausfmöglicheiten und Esslokalen schnell zu Fuss zu erreichen.

Die Donau ist ebenso fussläufig zu erreichen und damit Laufstrecken bzw . Radwege.

**Beschreibung:**

Mit einigen angenehmen Stufen - ist die geräumige Altbau wohnung mit dem modernen Flair im 2. Stock erreicht. Ein Vorraum - wo linker Hand -ein Gäste - WC mit Fenster situiert ist - weiter in eine Diele mit ca. 19 m² , die repräsentativ und mannifaltig zu nutzen ist.

Eine Küche für Menschen die gerne kochen und die Platz brauchen, für ihre Küchen geräte ( Thermomix , Rührmaschinen , Smothie- maker ,Toaster)- und ein Fenster noch dazu.

Das Badezimmer mit einem Doppelwaschtisch , einer WALK IN Dusche und mit rund 12 m² ist eine Oase im Alltagstrubel.

Die weiteren Zimmer haben eine Grösse um die 23 m² .

Die alten Parkettböden sind erhalten worden , die Raumhöhe des typischen Altbaus schaffen das Gefühl von Eleganz und Weite.

Die integrierte Teil möblierung - ist überlegt und passt in die Art der Wohnung.

Der Garten kann genutzt werden und ist eingezäunt - so können Kinder allein spielen.

Waschmaschinen anschluss ist vorhanden .

Die Heizung erfolgt über eine Gasetagen heizung.

Das Wohngefühl ist angenehm durch die Raumhöhe , die vielen Fenster und die schönen grossen Zimmer.

Eine Wohnung für ältere Menschen, die ihre Möbel unterbringen wollen , eine junge Familie mit Homeoffice oder eine WG:

Eine Wohnung mit viel Platz und Möglichkeiten.

**Gesamtmiete: Euro 1590,25 ( Incl.BK , Wasser und Ust)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
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