Wohntraum in Korneuburg – Gepflegte Doppelhaushälfte mit Naturgarten, Pool und Terrasse!



Objektnummer: 407

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	615.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthias Szilagyi

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H 069915116499

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







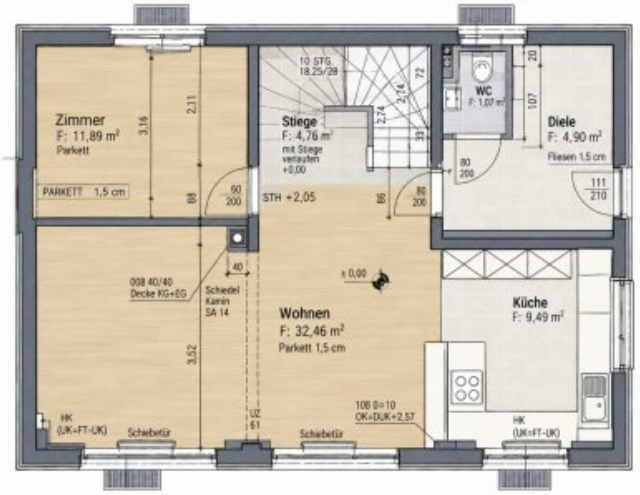








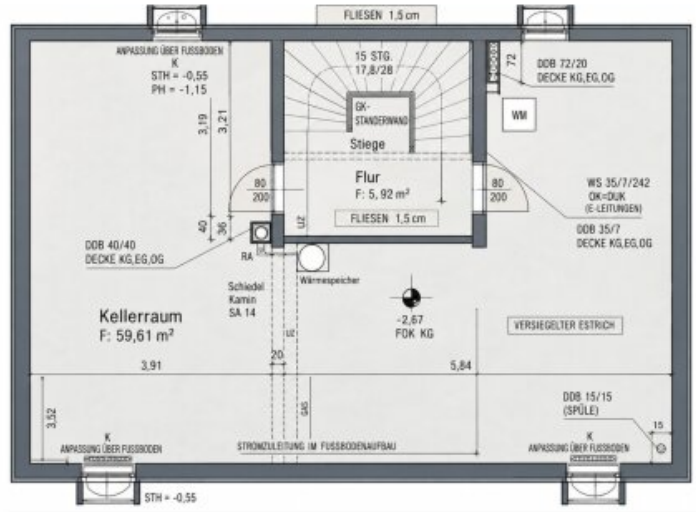
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Ein Haus zum Verlieben. Ein Garten zum Träumen. Ein Ort zum Ankommen.

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung in Korneuburg erwartet dich diese liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte auf einem **428 m² großen Pachtgrundstück**. Der monatliche Pachtzins beträgt **€ 482,57**.

Mit rund **129 m² Wohnfläche und 5 Zimmern** bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare und alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause im Grünen erfüllen möchten.

Bereits beim Betreten empfängt dich ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC.

Das Herzstück des Hauses bildet der **helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die **moderne Einbauküche mit Kochinsel** überzeugt durch großzügige Arbeitsflächen, viel Stauraum und eine durchdachte Gestaltung. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein separater Schrankraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne rundet diese Wohnebene ab.

Das Haus ist zudem **voll unterkellert** und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Gartenidylle mit Pool und Terrasse

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Naturgarten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die rund **25 m² große Terrasse** bietet ausreichend Platz für gemütliche Sommerabende, gemeinsame Grillfeste oder ein entspanntes Frühstück im Freien.

Der kleine Rundpool sorgt an warmen Tagen für eine willkommene Abkühlung und echtes

Urlaubsgefühl im eigenen Garten.

Umgeben von viel Grün und gewachsenen Pflanzen entsteht hier eine private Wohlfühloase mit zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte verbindet großzügiges Wohnen, eine familienfreundliche Raumaufteilung und naturnahe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zu Wien.

Ausstattung und Highlights

- Ca. 129 m² Wohnfläche
- 428 m² Pachtgrundstück
- Monatlicher Pachtzins: € 482,57
- 5 Zimmer
- Heller Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss
- Separater Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC
- Ca. 25 m² Terrasse
- Liebevoll gestalteter Naturgarten
- Kleiner Rundpool
- Voll unterkellert

- Luftwärmepumpe
- Parkplatz
- Gepflegter Zustand
- Ab sofort verfügbar

Lagebeschreibung

Ruhiges Wohnen im Grünen – mit guter Anbindung an Wien.

Die Doppelhaushälfte befindet sich am Wasweg in 2100 Korneuburg, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung.

Die Lage überzeugt durch die Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zur Bundeshauptstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Über die nahegelegene Autobahn und den Bahnhof Korneuburg besteht eine gute Verkehrsanbindung nach Wien und in die umliegenden Gemeinden.

Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung bieten zusätzliche Lebensqualität.

Hier lässt sich ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Stadt ideal verbinden.

Kaufpreis und sonstige Angaben

Kaufpreis: € 615.000,– Verhandlungsbasis

Grundstück: Pachtgrund, ca. 428 m²

Monatlicher Pachtzins: € 482,57

Verfügbarkeit: Ab sofort

Energieausweis:

- HWB: 70 kWh/m²a – Klasse C
- fGEE: 1,16 – Klasse C
- Heizung: Luftwärmepumpe

Wichtiger Hinweis: Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Verkäufers, sondern wird auf Pachtbasis genutzt. Der monatliche Pachtzins beträgt derzeit € 482,57. Die konkreten Vertragsbedingungen und die Übertragbarkeit des Pachtverhältnisses sind gesondert zu prüfen.

Besichtigung und Kontakt

Dieses Haus muss man persönlich erleben!

Überzeuge dich selbst von der gemütlichen Wohnatmosphäre, der durchdachten Raumaufteilung und dem wunderschönen Garten.

Gerne stehe ich dir für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung

Matthias Szilagyi

Telefon: +43 699 151 16 499

E-Mail: ms@kk-internationalgroup.com

Ich freue mich auf deine Anfrage!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap