Moderne, einzigartige 4-Zimmer Gartenwohnung mit Autoabstellplatz – ERSTBEZUG



Garten

Objektnummer: 20036

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,63 m²
Nutzfläche:	121,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	105,06 m²
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	207,15 €
USt.:	20,72 €

Provisionsangabe:

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hofmann





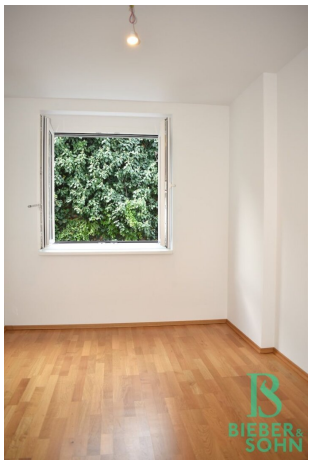
BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN















BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN

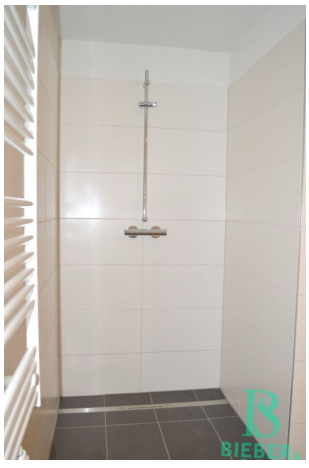






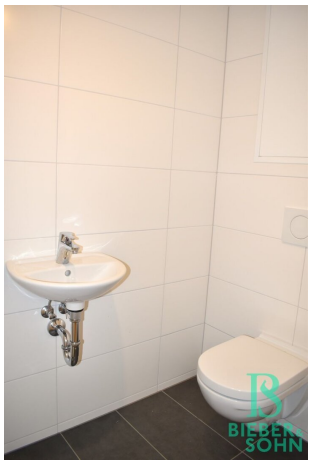


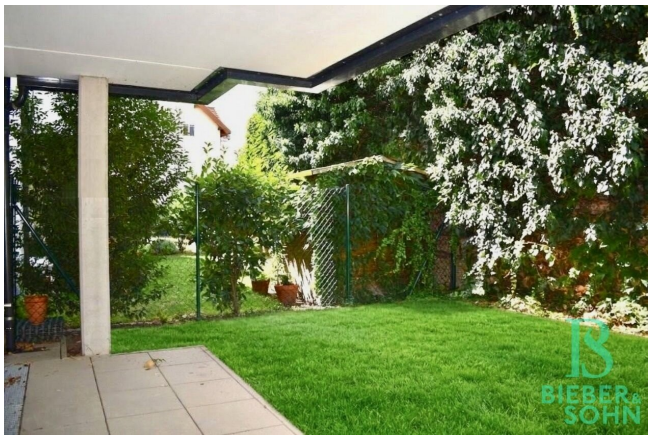






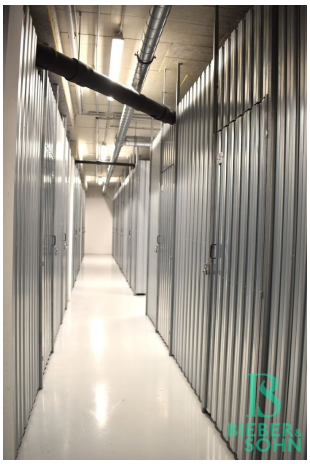
BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN



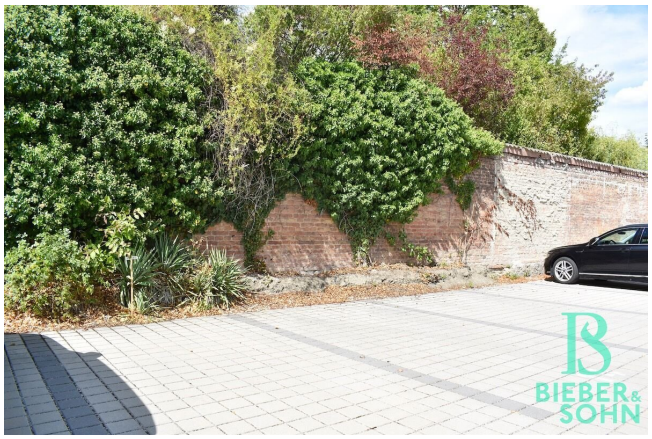






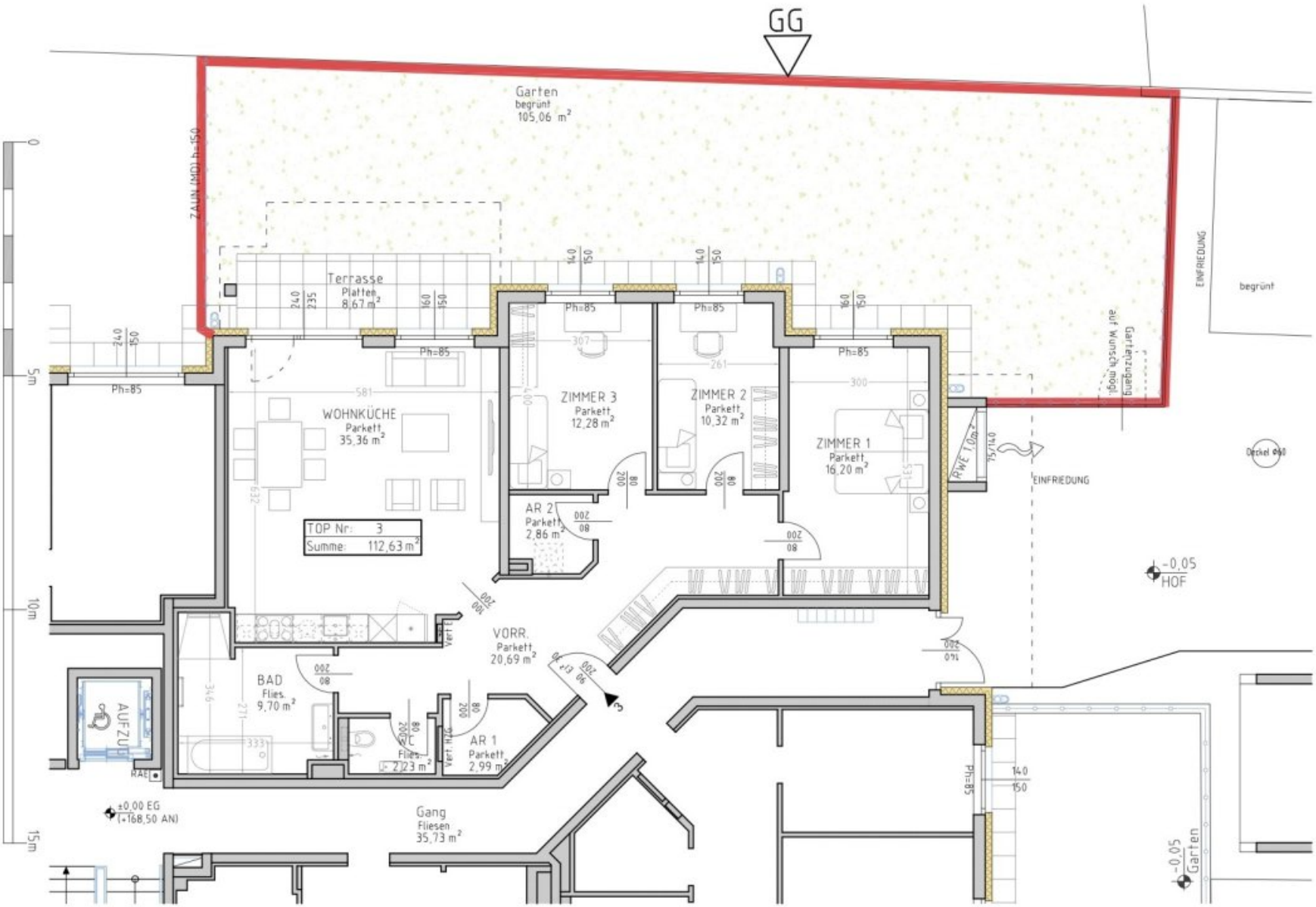









Kreuzensteiner Straße
Im Frauental
Wasweg
Stiftsweg
Teiritzstraße
Im Jägerfeld
Badeteich Bisamberg
Hans Mühl-Gasse
Eberlegasse
Leobendorfer Straße
Hans Wlczek-Straße
Mechtlerstraße
Maulpertschstraße
Stettnerweg
Albrechtsgasse
Landesgericht Korneuburg
Bankmarxring
Windmühlgasse
Rosegerstraße
Flurgasse
Hans Kudlich-Straße
Jochingergasse
Rohrbach
Rohrbach
E49
Werftbahnstraße
Brückenstraße
Korneuburg
Korneuburg Bahnhof
Doktor-Max-Burckhard-Ring
Schaumannstraße
Unterer Mühlweg
Werftstraße
Kleingartenweg
Die Werft Korneuburg
Bisamberger Straße
Feldgasse
Klein-Engersdorfer Straße
Wiener Ring
Donaustraße
Parkweg
In der Fischerzeile
Kleinengersdorfer Straße
Kwizdastraße
Schubertstraße
Kaiseralee


GG
Garten
begrünt
105,06 m²
ZAUN (MD) h=150
Terrasse
Platten
8,67 m²
Ph=85
WOHNKÜCHE
Parkett
35,36 m²
ZIMMER 3
Parkett
12,28 m²
ZIMMER 2
Parkett
10,32 m²
ZIMMER 1
Parkett
16,20 m²
AR 2
Parkett
2,86 m²
TOP Nr: 3
Summe: 112,63 m²
VORR.
Parkett
20,69 m²
BAD
Flies.
9,70 m²
WC
Flies.
2,23 m²
AR 1
Parkett
2,99 m²
AUFZUG
RAE
±0,00 EG
(+168,50 AN)
Gang
Fliesen
35,73 m²
AWE 1,0m²
EINFRIEDUNG
Gartenzugang
auf Wunsch mögl.
begrünt
Deckel Ø60
-0,05
HOF
-0,05
Garten
0
5m
10m
15m

Objektbeschreibung

Diese exklusive, architektonisch aufwendig errichtete Wohnanlage (BJ 2021) befindet sich in Korneuburg, in der Nähe des Stadtzentrums, aber dennoch in Grünruhelage und bietet optimalen Lebensraum sowie Erholung.

Es besteht nun die Gelegenheit, eine vom Bauträger speziell für Besichtigungszwecke reservierte hochwertige Wohnung zu erwerben.

Im Erdgeschoß gelegen sind auf einer Wohnfläche von ca. 113m² ein großzügiger Vorraum, ein ca. 36m² großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Küchenbereich und Ausgang in den ca. 106m² großen, bereits begrünten NW-Garten, drei weitere, getrennt zu begehende Zimmer (ca.11m² - ca.17m²), ein Bad mit Dusche und Wanne, Waschmaschinenanschluß im ersten Abstellraum, ein weiterer Abstellraum, und ein separates WC vorzufinden.

Alle Zimmer geben den Blick in den ruhigen, uneinsehbaren Garten frei.

Ausstattungsdetails: Parkettböden Eiche, große Fensterflächen mit Außenrollläden, Garten mit Terrasse, Sicherheitstüre, Internet/TV - und Telefonanschluss, Gegensprechanlage. Niedrigenergie-Anlage!

Die Beheizung und WW-Aufbereitung erfolgen über Fernwärme und werden mit einem monatlichen Akonto, aktuell 91,60 EUR, vorgeschrieben.

Ein Autoabstellplatz im Freien gehört zur Wohnung dazu.

Ein großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet!

Die Wohnung ist barrierefrei zu erreichen.

Im Kellergeschoß stehen ein Fahrradraum und ein Kinderwagenraum den Bewohnern zur Verfügung.

Der Instandhaltungsfonds ist per 31.12.2025 mit 48.129,58 EUR ausgestattet.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule sind in 5-10 Minuten zu Fuß zu erreichen! Die hervorragende Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung räumen diesem Objekt einen zusätzlichen, besonderen Stellenwert ein!

Reparaturrücklage: 107,25 EUR

Betriebskosten (netto): 207,15 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 20,72 EUR

Betriebskosten (gesamt): 335,12 EUR

Kaufpreis: 649.000,00 EUR

Provision: 23.364,00 EUR inkl. 20% Ust.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.