# >> MIETHAUS mit 6 ZIMMER, DOPPELGARAGE, KELLER und EIGENGARTEN, am ORTSRAND!




Gartenansicht

**Objektnummer: 7984/398**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2100 Korneuburg |
| **Baujahr:** | 1999 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 162,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 392,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 534,00 m² |
| **Keller:** | 117,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 83,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,57 |
| **Gesamtmiete** | 2.750,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.550,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.750,00 € |
| **Betriebskosten:** | 200,00 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner






Maximilian Mayrhofer

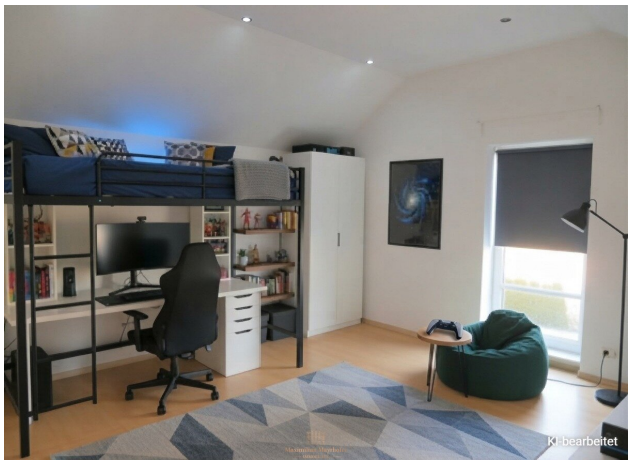
IMMOBILIEN

VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


Coca-Cola
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



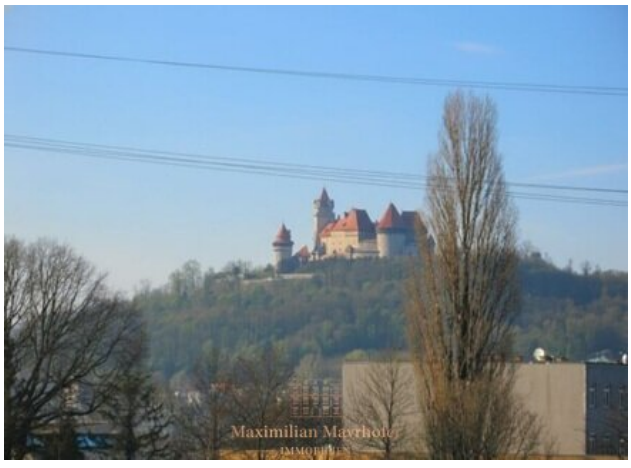

KI-bearbeitet

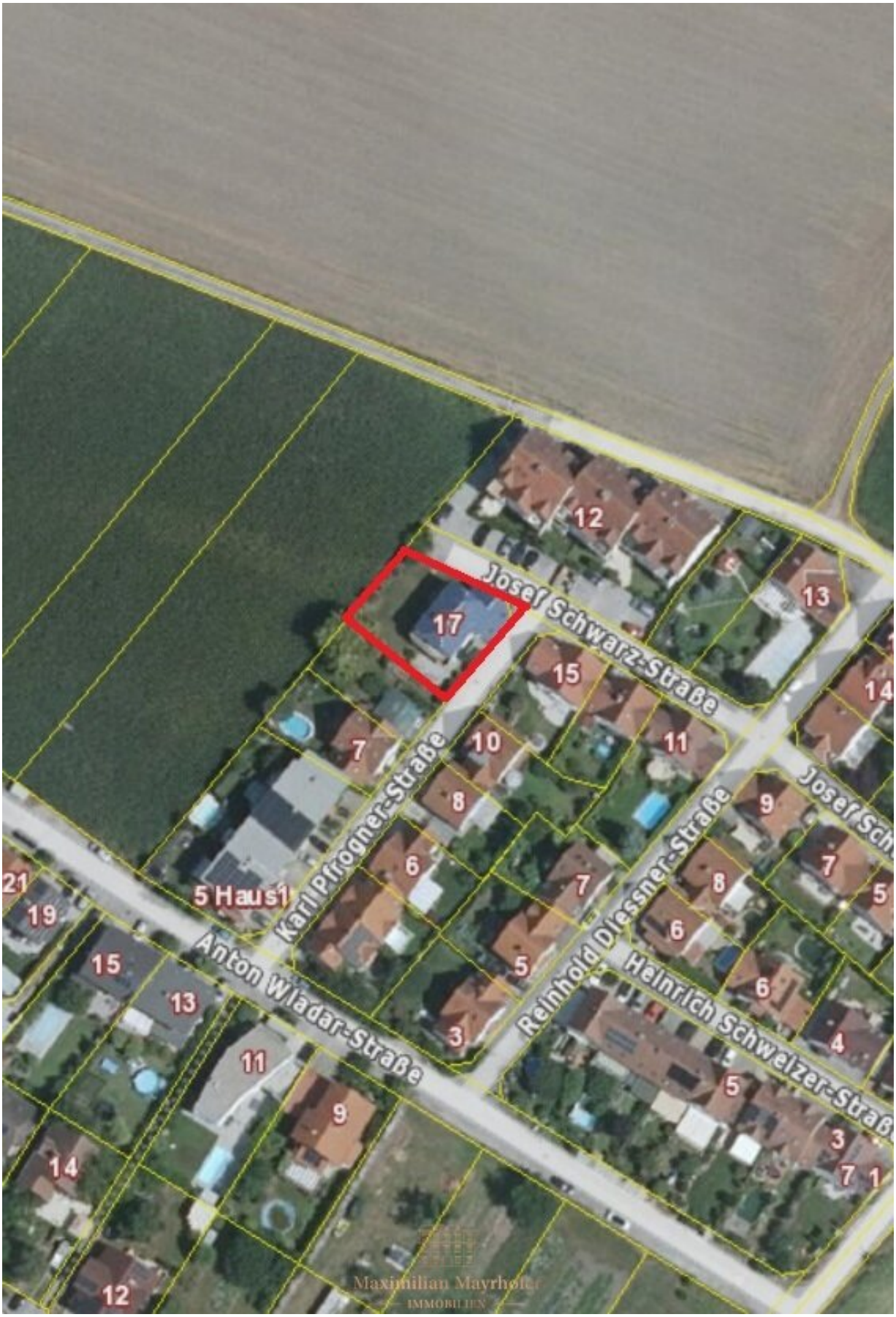

KI-bearbeitet

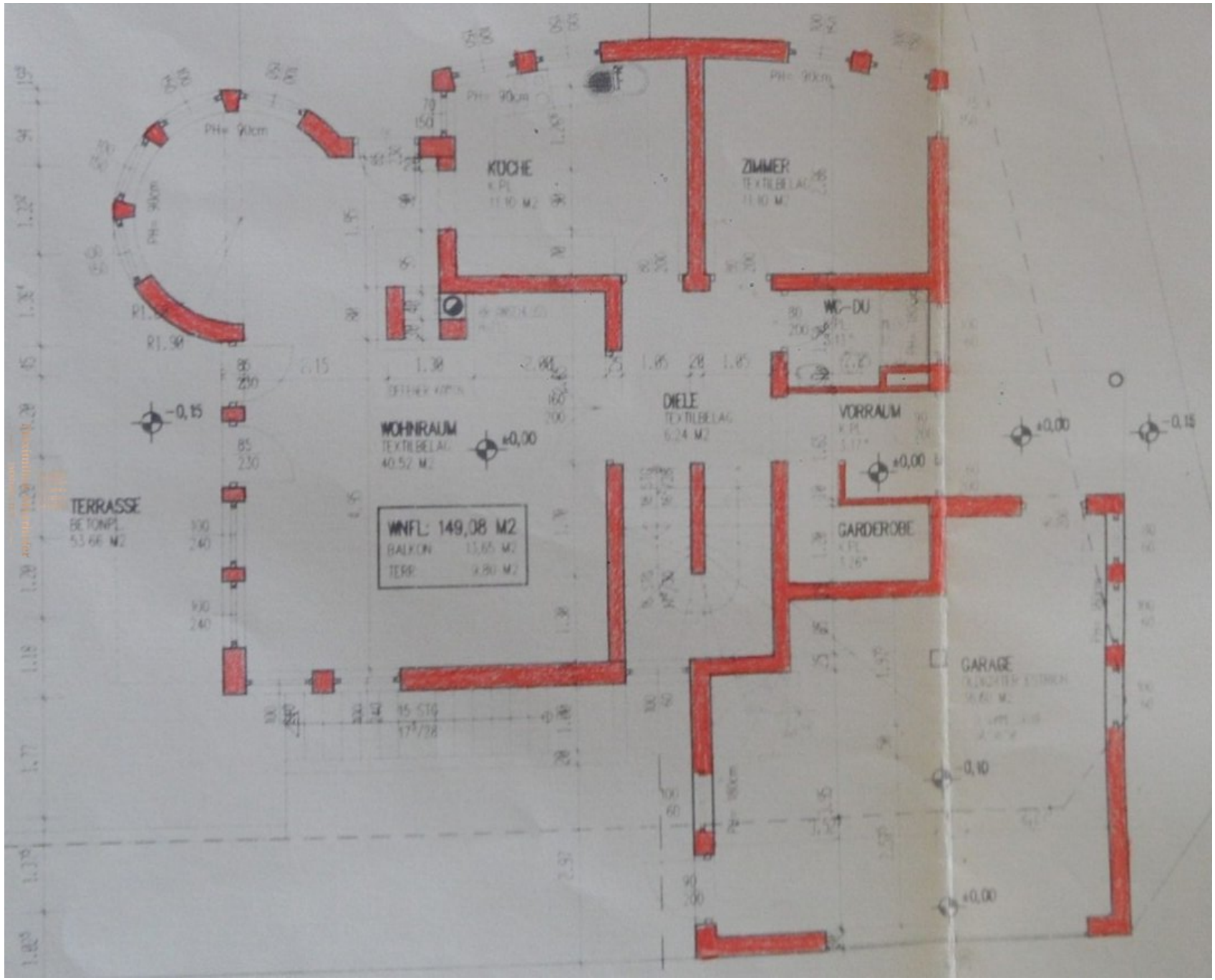

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN

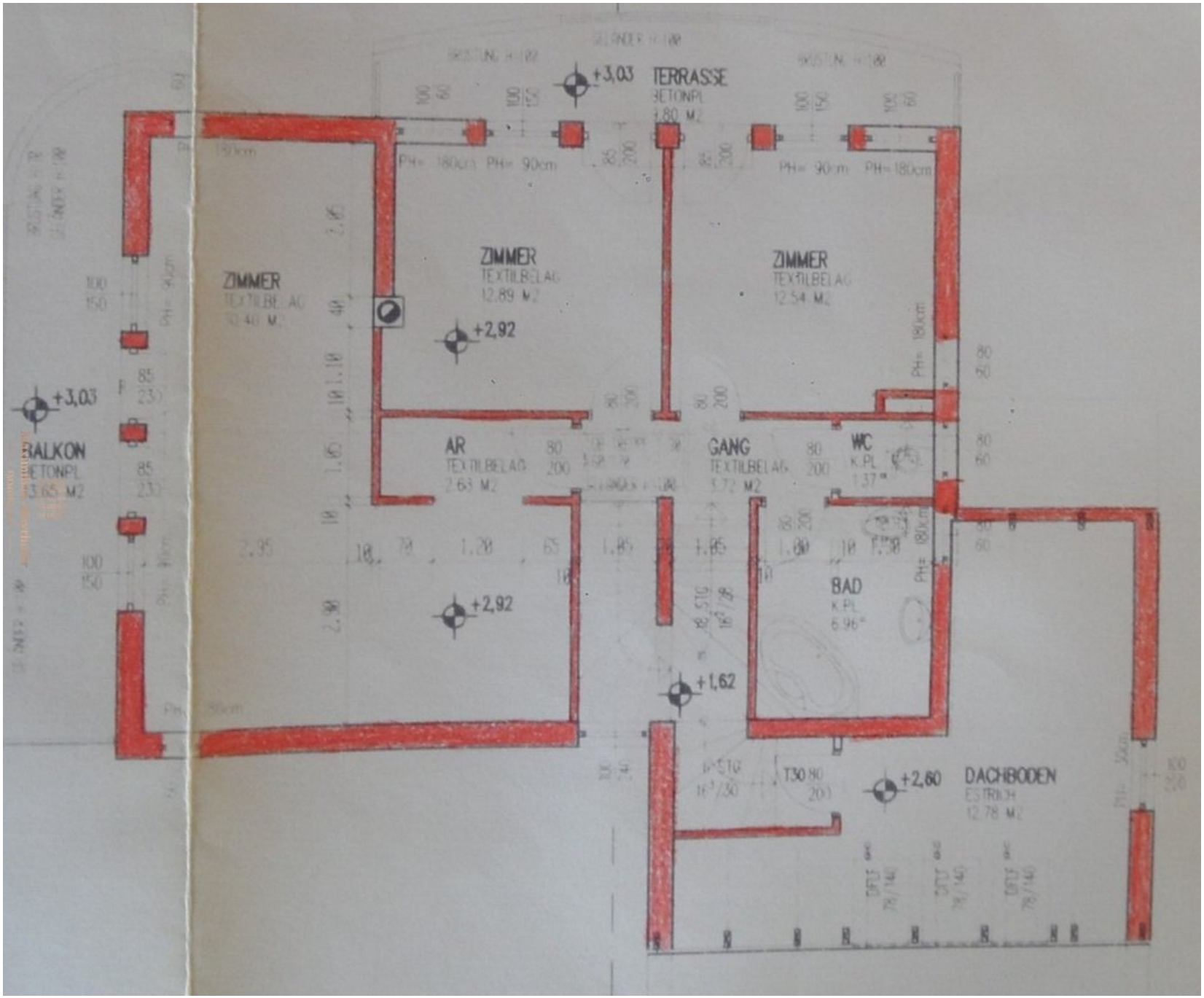

KI-bearbeitet

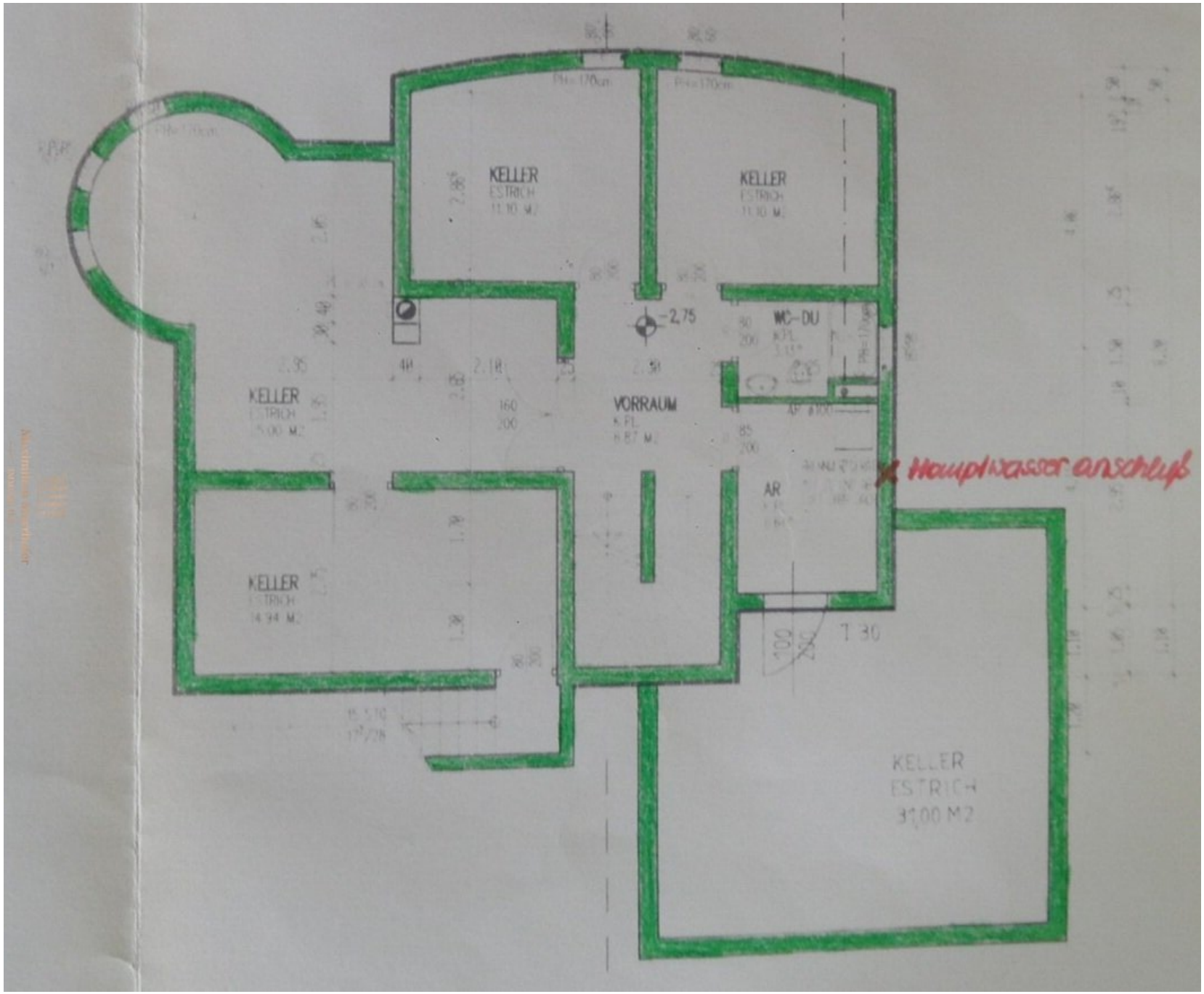

KI-bearbeitet




Josef Schwarz-Straße
Karl Pfrogner-Straße
Reinhold Diessner-Straße
Heinrich Schweizer-Straße
Anton Wladar-Straße
5 Haus1
17
12
13
15
14
11
10
7
8
9
6
5
4
3
21
19
Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN


KÜCHE
ZIMMER
WC-DU
DIELE
VORRAUM
WOHNRAUM
TEXTILBELAG
40.52 M2
WNFL: 149,08 M2
BALKON 13.65 M2
TERR. 6.80 M2
TERRASSE
BETONPL.
53.66 M2
GARDEROBE
GARAGE
±0,00
-0,15
-0,10
PH= 90cm


+3,03
TERRASSE
BETONPL
4,80 M2
PH= 180cm
PH= 90cm
PH= 90cm
PH= 180cm
ZIMMER
TEXTILBELAG
12,89 M2
+2,92
ZIMMER
TEXTILBELAG
12,54 M2
ZIMMER
TEXTILBELAG
10,40 M2
+3,03
BALKON
BETONPL
3,65 M2
AR
TEXTILBELAG
2,63 M2
GANG
TEXTILBELAG
3,72 M2
WC
K.PL
1,37 M2
+2,92
BAD
K.PL
6,96 M2
+1,62
T30
+2,60
DACHBODEN
ESTRICH
12,78 M2


KELLER
ESTRICH
11,10 M2
KELLER
ESTRICH
11,10 M2
KELLER
ESTRICH
5,00 M2
KELLER
ESTRICH
4,94 M2
VORRAUM
KFL
6,87 M2
WC-DU
KFL
AR
T 30
KELLER
ESTRICH
31,00 M2
2,75
Hauptwasseranschluß

# Objektbeschreibung

## Zum Haus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am **Ortsrand** von Korneuburg – einem **gepflegtem Einfamilienhaus,** dass **keine Wünsche offenlässt**! Mit einer **großzügigen Wohnfläche** von **ca. 162 m²**. Zum Haus gehören eine **Doppelgarage** und ein **Eigengarten**. Dieses **exklusive Objekt** bietet **ausreichend Platz** für die **ganze Familie**. **6 helle und freundliche Zimmer** schaffen ein **gemütliches Ambiente** und **flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten** und **Freizeit.**

Das **Haus besticht** durch seine **hochwertige Ausstattung**: **edle Fliesen**, **Parkett- und Steinböden** sorgen für ein **stilvolles Wohngefühl**. Die **Fußbodenheizung** und der **Schwedenofen** garantieren **angenehme Wärme** an kalten Tagen. **Drei moderne Bäder** die teilweise mit **Fenster** ausgestattet sind und **drei WCs** bieten **höchsten Komfort** für Sie und Ihre Familie. Die **Einbauküche** ist **funktional** und **modern** gestaltet – **hier macht Kochen richtig Freude.**

Das **Erdgeschoss** ist **offen gestaltet** - **Ess- und Wohnbereich** mit **Schwedenofen**, die **Küche** ist in einem **extra Raum** untergebracht. Ebenso ein weiteres **Zimmer**. Die restlichen **vier Zimmer** liegen **im Obergeschoss**.

In den **Zimmern** und im **Wohnbereich** wurde eine **SAT-Verkabelung** verlegt.

Das **Haupt-Badezimmer** befindet sich im **Obergeschoss** und ist mit einer **Eckbadewanne**, mit einer **Duschkabine**, zwei **Waschbecken** und einem **Handtuchhalter** ausgestattet. Das **WC** ist **extra** untergebracht. Ebenso befindet sich ein **Badezimmer** im **Erdgeschoss** und auch eines im **Untergeschoss**.

Für die Energieversorgung sorgt ein **Windhager-Brennwertgerät,** welches für die **Fußbodenheizung** und die **Erzeugung des Warmwassers** zuständig ist.

Die **Eingangstüre**, die **Terrassen- und Balkontüren** und die **Fenster** sind **Einbruchs hemmend** ausgeführt. Im **Erdgeschoss** und auch im **Obergeschoss** befindet sich eine **Sprechanlage** mit **Bildschirm,** mit dem man den **Eingangsbereich** überblickt.

Dank der **installierten Heizkörper** ist der **Keller beheizbar** und **vielseitig nutzbar.**

Der nach **Norden** ausgerichtete **Balkon** hat eine Größe von **ca. 9,80 m²** und der nach **Westen** ausgerichtete **Balkon** hat eine Größe von ca. 13,65 m². Die **Terrasse** und der **Garten** sind vom Wohnraum aus begehbar. Die **Terrasse** hat eine Größe von ca. **54,00 m² und ist südlich ausgerichtet**. Die **Gartengröße** beträgt ca. **534,00 m²**. Für die **Bewässerung** steht ein

Hausbrunnen zur Verfügung.

**Genießen** Sie die **sonnigen Stunden** im **liebevoll** angelegten **Garten,** auf der großen **Terrasse** oder auf einem der **zwei Balkone**, die einen **herrlichen Fernblick** bieten und zum **Entspannen** einladen. Für Ihr **Fahrzeuge** steht eine **Doppel-Garage** zur Verfügung, die zusätzlichen **Komfort** und **Sicherheit** bietet.

Die **Lage überzeugt** durch eine **ausgezeichnete Infrastruktur**: **Kindergarten, Schule** und **Supermärkte** sind in **unmittelbarer Nähe** und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Die gute **Verkehrsanbindung** durch **Buslinien** und **Schnellbahn** sorgt für **bequeme Mobilität** in und um Korneuburg.

Dieses **attraktive Einfamilienhaus** kann für **EUR 2.750,00** monatlich **angemietet werden** – ein **fairer Preis** für ein **hochwertiges Zuhause** mit **viel Platz** und **bester Ausstattung**. **Überzeugen Sie sich selbst** von diesem **Schmuckstück** und **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin**. **Ihr neues Traumhaus in Korneuburg wartet auf Sie!**

# Mietpreisaufstellung

| | | |
|---|---|---|
| Nettomietzins | EUR | 2.550,00 |
| + Umsatzsteuer 10 % | EUR | 0,00 |
| + Betriebskosten-Akonto | EUR | 200,00 |
| **Monatsmiete** | **EUR** | **2.750,00** |

**Die Kaution beträgt EUR 10.000,00**

**Es werden langfristige Mieter gesucht.**

**Das Einfamilienhaus wird auf 3 - 5 Jahre, mit einer Verlängerunsoption, vermietet**

# Raumaufteilung

Erdgeschoss: Vorraum (ca. 6,43 m²), Diele (ca. 6,24 m²), Badezimmer mit WC (ca. 3,13 m²), Zimmer (ca. 11,10 m²), Küchenbereich (ca. 11,10 m²), Wohn- und Essbereich (ca. 40,52 m²), Terrasse (ca. 53,66 m²), Doppel-Garage (ca. 36,60).

Obergeschoss: Gang (ca. 3,75 m²), Badezimmer (ca. 6,96 m²), WC (ca. 1,37 m²), Zimmer mit Balkonausgang (ca. 12,54 m²), Zimmer mit Balkonausgang (ca. 12,89 m²), Schlafzimmer mit Balkonausgang (ca. 33,03 m²), Dachbodenzimmer (ca. 12,78 m²) Nord-Balkon (ca. 9,80 m²), West-Balkon (13,65 m²).

Keller: Vorraum (ca. 6,87), Badezimmer mit WC (ca. 3,13 m²), Waschraum ( ca. 11,10 m²), Lagerraum (ca. 11,10 m²), Kellerraum (ca. 30,40 m²), Lagerraum (ca. 14,94 m²), Partyraum (ca. 31,00 m²), Technikraum (ca. 8,25 m²).

# Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: Kanal, Wasser, Strom, Gas, SAT und Kabelsignal; möglich sind Telefon und Internet.

# Lage

**Korneuburg** liegt in Weinviertel unweit von Wien entfernt, an der Donau und ist die Bezirksstadt des gleichnamigen Bezirkes in Niederösterreich mit 12.986 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2018).

# Geschichtliches

Ursprünglich aus einer Ufersiedlung entstanden, war Korneuburg jahrhundertelang mit Klosterneuburg unter dem Namen Nivenburg verbunden.

1298: Verleihung des Stadtrechtes durch Herzog Albrecht I., welches die formelle Trennung von Klosterneuburg bewirkte.

1450: Nach den verheerenden Folgen eines Großbrandes wiederaufgebaut, wurde die Stadt zur Landesfürstlichen Festung erklärt. Von da an stand sie im Mittelpunkt zahlreicher Kriege.

1477: Einnahme Korneuburgs nach 22wöchiger Belagerung durch den Ungarnkönig Matthias Corvinus. Mit dem Fall der Stadt war auch das Schicksal Wiens besiegelt. König Matthias Corvinus nahm in der Hofburg Quartier, in Korneuburg blieb eine starke Besatzungsmacht.

1490: Ende des Krieges aufgrund des unerwarteten Todes von König Matthias Corvinus

1645: Einmarsch der Schweden in Österreich. Ihre Marschziele waren Haugsdorf, Hollabrunn und der Raum Korneuburg. Die Einnahme Korneuburgs durch die Schweden brachte der Stadt große finanzielle Belastungen.

1646: Um Österreich von den Schweden zu befreien, verlegte der Kaiser zusätzliche Regimenter nach Niederösterreich. Es entbrannte ein erbitterter Belagerungskrieg. Nach weiterer Verstärkung der Truppen konnten schließlich bei einem Sturm auf Korneuburg zwei Stützpunkte zurückerobert werden. Daraufhin verzichteten die Schweden auf weiteren Widerstand. Im August 1646 zogen sie ab. Zurück blieb eine schwer beschädigte Stadt und eine notleidende Bevölkerung.

1683: Nach und nach erlebten Korneuburgs Handel und Gewerbe wieder einen Aufschwung, der jedoch nicht lange andauern sollte. 1683 kamen die Türken nach Klosterneuburg, das sie jedoch nicht einnehmen konnten. Später zogen sie über die March und lagerten auf den Höhen Hagenbrunns. Karl von Lothringen gelang schließlich der Sieg über die Türken. Von der Stadtmauer aus konnten die Korneuburger den Verlauf der Schlacht beobachten!

1805: Besetzung Korneuburgs durch die Truppen Napoleons.

1809: Erneute Einnahme der Stadt durch französische Truppen. Damit kehrten wieder Not und Schrecken ein. Mehl wurde beschlagnahmt, alle Vorräte an Korn, Hafer, Brot, Fleisch und Wein wurden requiriert. Auch die bei den Bürgern im Quartier liegenden Truppen mussten verpflegt werden. Als die französische Armee noch im gleichen Jahr die Stadt verließ, war der Schaden, den Korneuburg erlitten hatte, groß, die Finanzen am Ende, die Bürger verarmt.

1945: Vor dem Ende des zweiten Weltkrieges war Korneuburg Frontstadt. 1945 wurde die Hälfte der Stadt durch einen amerikanischen Bombenangriff schwer getroffen. Bei Kriegsende war nahezu die Hälfte der Häuser ganz oder teilweise zerstört. Von der Bevölkerung waren nur noch rd. 3.400 Bürger anwesend. Gleichzeitig wurde die Stadt von rd. 10.000 Besatzungssoldaten bewohnt.

Sofort nach Kriegsende begann der dornenvolle Weg des Wiederaufbaues der zerstörten Stadt. Dem unerschütterlichen Aufbauwillen der Korneuburger Bevölkerung ist es zu verdanken, dass die Wunden des Krieges so rasch beseitigt werden konnten und Korneuburg zu dem geworden ist, was es heute ist: eine blühende, liebenswerte Stadt!

Weitere Informationen zu Korneuburg finden man unter: www.korneuburg.gv.at

**Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.**

# Verkehrsanbindung

Mit der **Schnellbahn S3** gelangen Sie z.B.: nach Wien. Die **Schnellbahn** benötigt bis **Wien/Floridsdorf** ca. 30 Minuten und fährt im **Viertelstundentakt**. Mit der **Busverbindung** (Bus 850) fährt man vom Hauptplatz aus ebenfalls nach Wien.

Mit dem **Auto** benötigt man vom Haus aus ca. 10 Minuten bis zur Wiener **Stadtgrenze** (ca. 10,0 km). Auf der Autobahnanschlussstelle (**Dunauuferautobahn A22**) ist man in ca. 5 Minuten.

# Übergabe

Die Übergabe Erfolg nach Absprache mit der Eigentümerin.

# Weitere Details

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

## Rechtliche Infos

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.

**Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap