ERSTBEZUG nach Sanierung: 2-Zimmer-Wohnung mit privatem Garten und Terrasse



Objektnummer: 4238

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	85,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Gesamtfläche:	395,00 m²
Lagerfläche:	10,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	250,00 m²
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.051,14 €
Kaltmiete	1.363,64 €
Betriebskosten:	312,50 €
USt.:	136,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner






KI: Einrichtungsvorschlag


KI: Einrichtungsvorschlag






KI-bearbeitet


KI: Einrichtungsvorschlag













Objektbeschreibung

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG: 2-Zimmer-Wohnung mit großem uneinsehbaren Garten!

Beschreibung:

Diese wunderschöne, frisch sanierte Wohnung in einer Wohnhausanlage in Korneuburg überzeugt durch großzügige Wohnflächen, eine hochwertige Ausstattung und einen außergewöhnlich schönen Außenbereich. Auf ca. 85 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnambiente, das durch stilvolle Details und eine durchdachte Gestaltung besticht.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung verfügt neben einer Klimaanlage über eine geschmackvolle Küche mit edlen Marmorarbeitsplatten und einer praktischen Kochinsel, die nicht nur optisch ein Highlight darstellt, sondern auch ausreichend Platz zum Kochen bietet. Stilvolle Deckenspots sorgen in den Wohnräumen für eine angenehme und moderne Lichtatmosphäre.

Das Badezimmer befindet sich hinter dem Schlafzimmer und ist mit einer Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Fenster ausgestattet. Das WC ist separat angelegt und verfügt ebenfalls über ein Handwaschbecken und ein Fenster.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Außenbereich: Die ca. **60 m² große Terrasse** bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien und führt über eine Treppe hinunter in den beeindruckenden, ca. **250 m² großen und uneinsehbaren Eigengarten**. Ergänzend steht unterhalb der Terrasse ein ca. **10 m² großer Lagerraum** zur Verfügung, der praktischen zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung.

Hinweis:

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und ist über einige Stufen erreichbar, weshalb sie nicht barrierefrei ist.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in Korneuburg und überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie eine praktische Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Eine Bushaltestelle (Korneuburg AHS/SPZ) ist in ca. 3 Gehminuten erreichbar.

Der Bahnhof Korneuburg liegt etwa 13 Gehminuten entfernt und bietet mit den Schnellbahn- und Regionalzuglinien S3, S4, R3 und REX3 eine gute Verbindung nach Wien sowie in Richtung Stockerau und Weinviertel. Ergänzend stehen verschiedene Busverbindungen zur Verfügung, darunter der Stadtbus Linie 1 sowie die Regionalbuslinien 830 und 850.

Der Korneuburger Hauptplatz ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar und bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte, darunter SPAR, BIPA, dm, eine Apotheke, diverse Bekleidungsgeschäfte sowie Bäckereien und Cafés. Auch Restaurants und weitere Dienstleistungsbetriebe sorgen für eine angenehme Nahversorgung.

Für Autofahrer bietet die Lage durch die nahegelegene A22 und S1 eine gute Anbindung an Wien und das niederösterreichische Umland. Darüber hinaus laden die Donau und die umliegenden Grün- und Erholungsflächen zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Konditionen:

Vermietet wird auf 3 Jahre ab sofort

Kündigungsverzicht: **1 Jahr**; **Kündigungsfrist: 3 Monate**;

Gesamtmiete (inkl. BK und Steuern): **€ 1.500,-**

Kaution: 3 BMM // provisionsfrei für den Mieter!

Strom und Gas wird auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben. Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an:
Stifter@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <4.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap