

**Wohnraum inkl. Tiefgaragenplatz - stilvoll, zentral,
komfortabel**



Küche

Objektnummer: 960/71818

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	224,31 €
USt.:	30,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

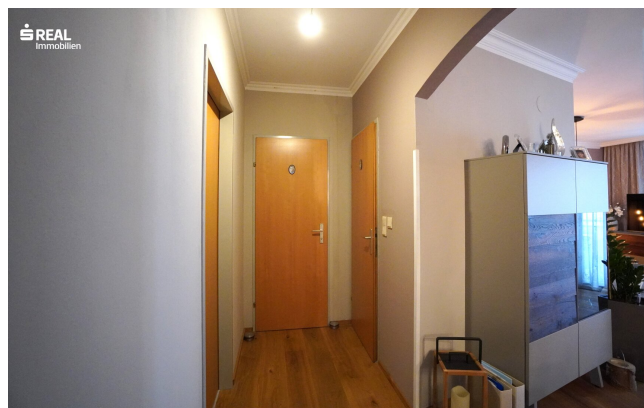


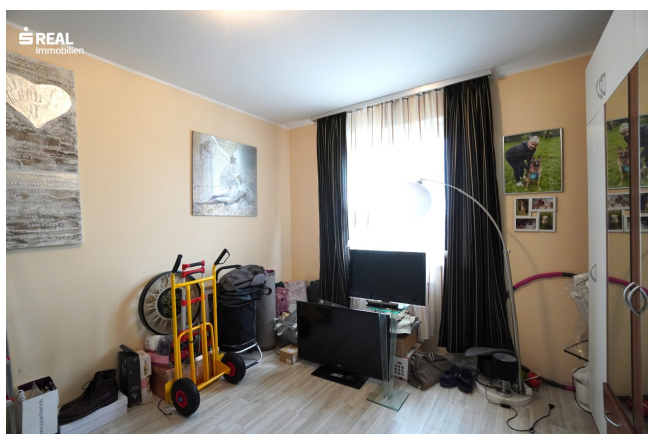
Jasmin Rotter

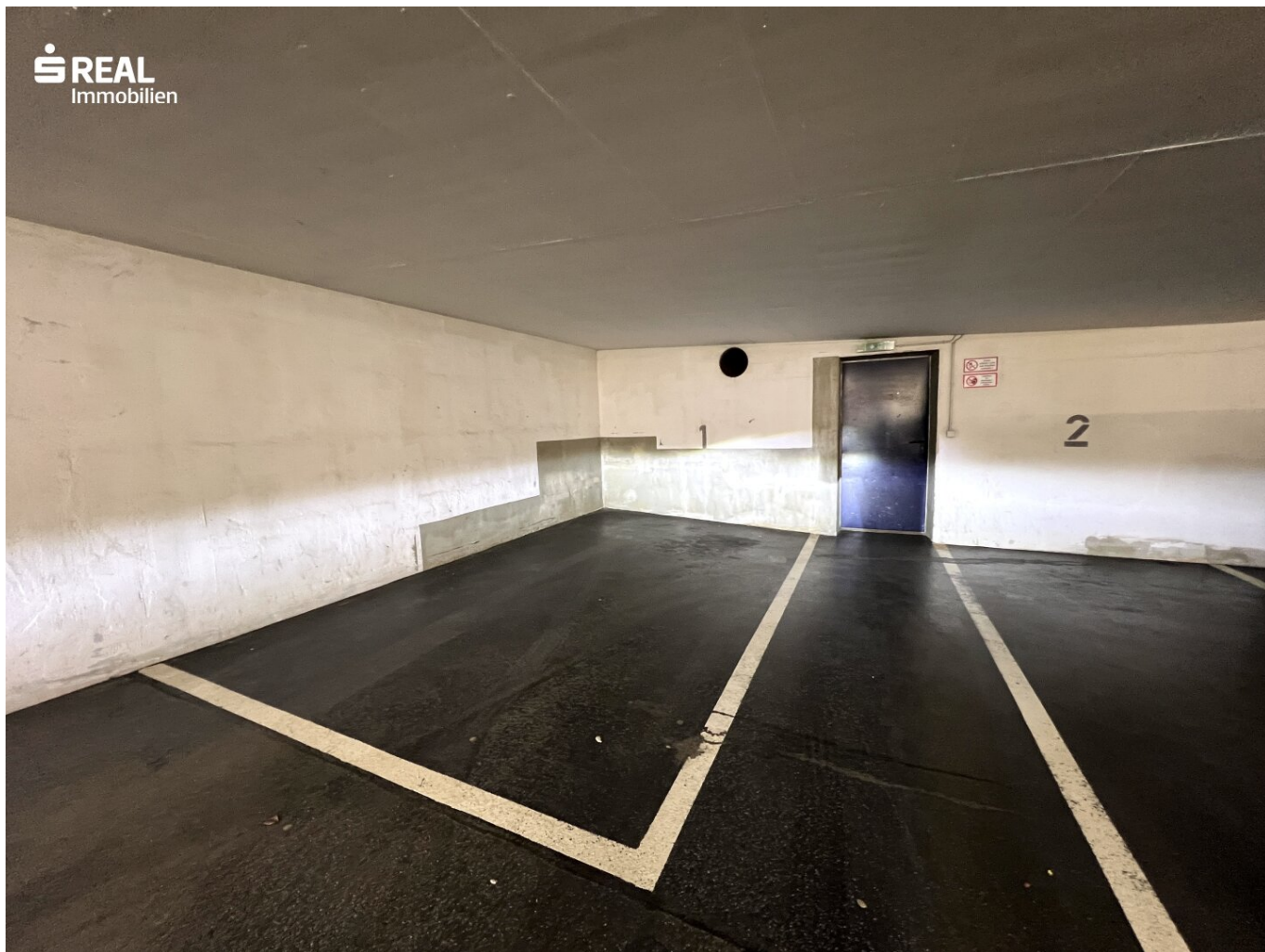
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1

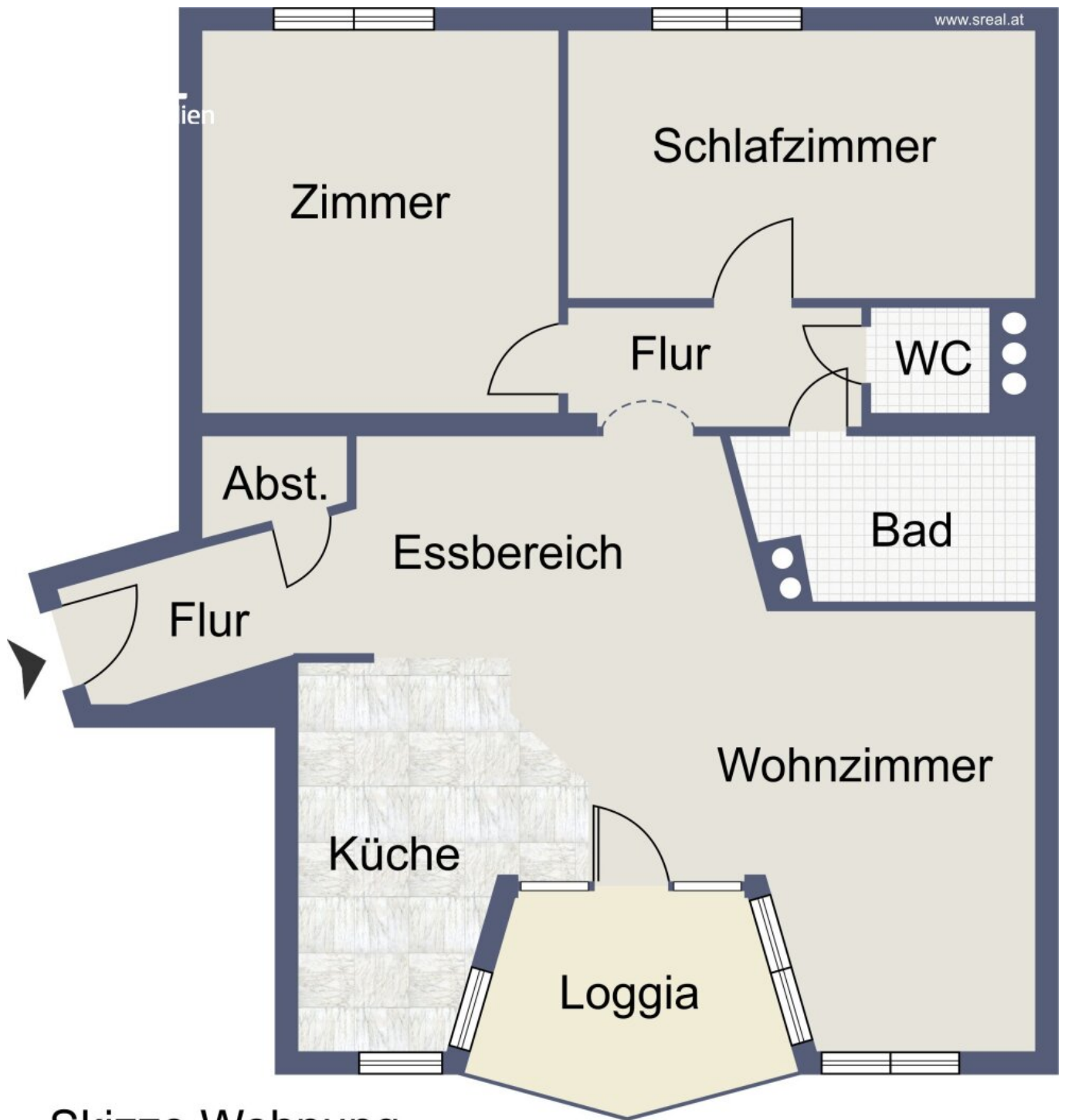




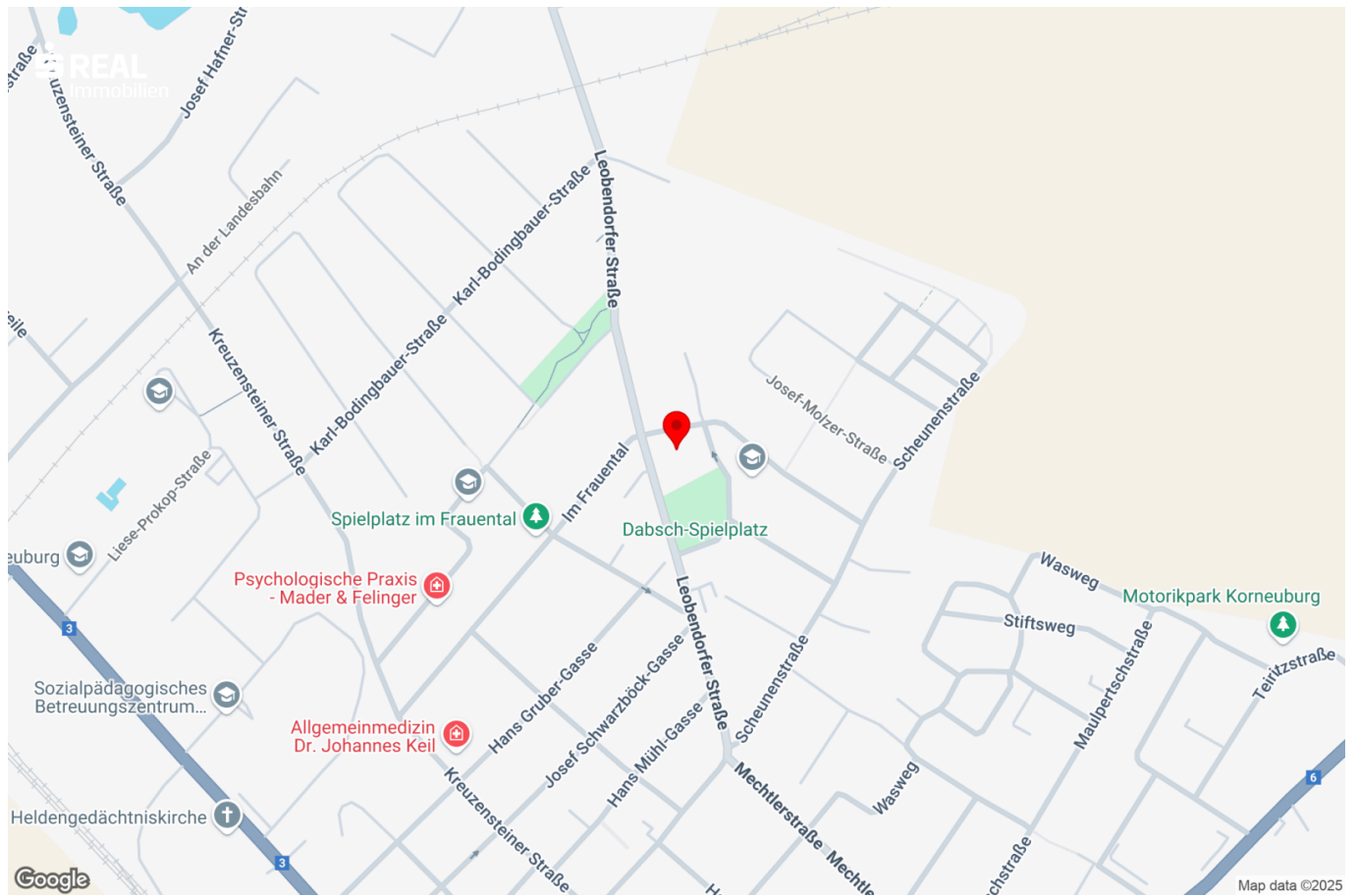








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof - luxuriöse Einbauküche - Tiefgaragenstellplatz - Kellerabteil

In einer der **begehrtesten Lagen** des Wiener Speckgürtels bietet diese **ca. 78 m²** große Eigentumswohnung im **2. Liftstock** nicht nur ein **durchdachtes Raumkonzept**, sondern auch eine **hochwertige Ausstattung**.

Raumaufteilung:

- zentraler, gut nutzbarer Vorraum
- geräumiger Abstellraum
- moderne **DAN-Küche** inkl. hochwertiger Markengeräte und Keramik-Arbeitsplatte
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Spiegelschrank und Waschmaschine
- separates WC

Das Wohnhaus wurde im Jahr **2000** erbaut und befindet sich in einem **gepflegten Zustand**.

Der Bodenbelag in den Nassbereichen besteht aus **Fliesen**, während in den übrigen Räumen ein **hochwertiger Parkettboden** sowie **Laminat** verlegt wurden.

Die Fenster sind mit praktischen **Insektenschutzgittern** sowie **innenliegenden Jalousien** ausgestattet.

Im Wohnungseigentum ist zudem ein **Tiefgaragenstellplatz** enthalten, der sich in unmittelbarer **Nähe** zum **Hauseingang** befindet – ein zusätzlicher Komfort für stressfreies Parken.

Die **Aufzugsanlage** des Wohnhauses wurde im Jahr 2021 vollständig erneuert.

Die Beheizung erfolgt effizient und umweltfreundlich durch **Fernwärme** der EVN.

Dieses attraktive Angebot wird durch praktische **Gemeinschaftseinrichtungen** ergänzt, darunter:

- ein **Abstellraum** für Kinderwagen und Fahrräder
- ein **Wasch- und Trockenraum** mit Waschmaschine und Trockner
- ein großzügiger **Hobbyraum**
- sowie ein **eigenes Kellerabteil**

Zusätzlich kann bei entsprechender **Förderungswürdigkeit** ein bestehendes

Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Niederösterreich in Höhe von ca. € **13.000,00** beim Kauf übernommen werden.

Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Korneuburg, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Der nächstgelegene **Billa-Supermarkt** ist etwa **500 Meter** entfernt und bequem zu Fuß in ca. 4 Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Korneuburg bietet darüber hinaus zahlreiche **Restaurants, Cafés** und **Geschäfte** des täglichen Bedarfs.

Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Lebensqualität und urbaner Nähe.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3113820?accessKey=671e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 834 7649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap