

## Bezaubernde 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Dachterasse in Korneuburg



01\_Titel

**Objektnummer: 2279\_2774**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1893
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

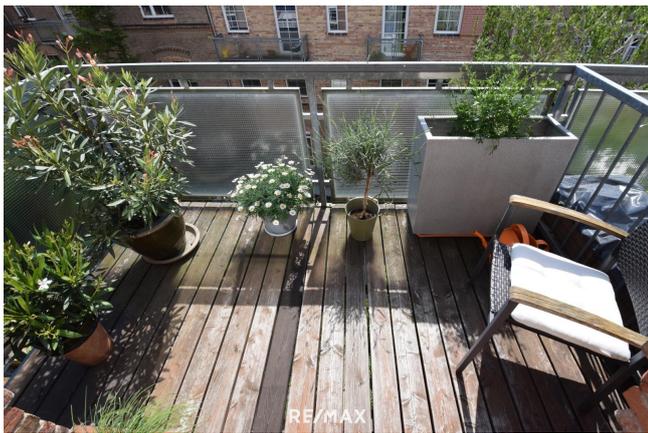
## Ihr Ansprechpartner

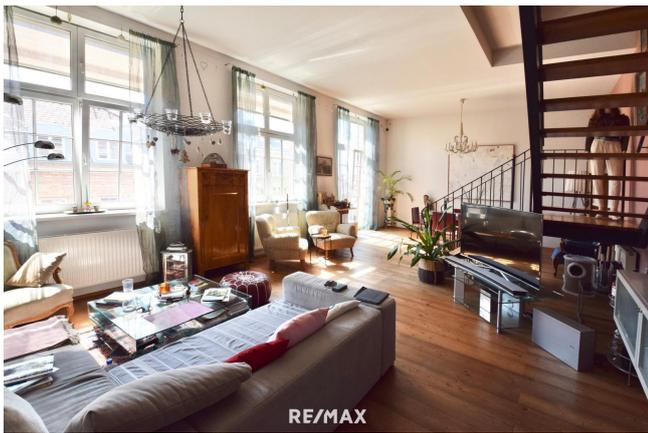


**Peter Wintersteiger, MBA**

RE/MAX Living in Wien-Liesing  
Kirchenplatz 6/8/1  
1230 Wien





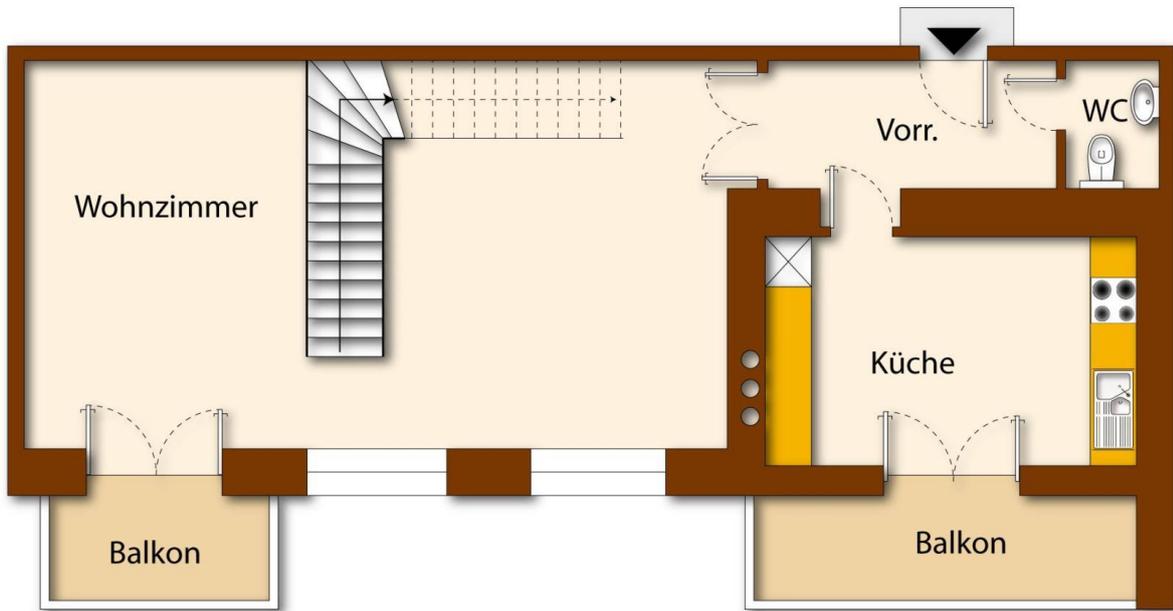












RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Immobilien-Juwel in Korneuburg präsentieren zu können:

Nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum und Bahnhof entfernt, befindet sich diese mit viel Liebe und Geschmack gestaltete Maisonette-Wohnung in historischem Ambiente auf dem Areal der ehemaligen k.u.k. Erzherzog-Albrecht-Kaserne. Mitten in der Stadt tauchen Sie hier beim Nachhausekommen in ein ruhiges, grünes Wohndidyll ein.

Vom zentral begehbaren Vorraum im zweiten Stock, der alle Räume auf dieser Ebene verbindet, gelangen Sie durch eine Doppelflügeltür in den großzügig gestalteten, lichtdurchfluteten Wohnsalon mit beeindruckender Raumhöhe. Mit seiner Größe bietet er Ihnen viel Raum, zur Verwirklichung ihrer ganz persönlichen Einrichtungsideen. Vom Salon aus betreten Sie einen der zwei nach Südwesten ausgerichteten Balkone auf dieser Wohnebene, der mit seinem Ausblick auf die Gärten der Anlage zu entspannten Stunden einlädt. Von der neben dem Wohnzimmer gelegenen, hochwertig ausgestatteten Küche gelangen Sie auf den großen zweiten Balkon; der perfekte Ort, um den Tag mit einem Frühstück im Freien zu beginnen und an lauen Sommerabenden bei einem schönen Abendessen ausklingen zu lassen.

Eine Gästetoilette vervollständigt das Raumangebot auf dieser Etage.

Vom Salon gelangen Sie über eine großzügige Treppe auf die zweite Wohnebene im Dachgeschoß. So lässt sich auch ideal eine Trennung zwischen dem „halböffentlichen“ Bereich der Wohnung, in dem Sie Ihre Gäste empfangen, und dem ganz privaten Bereich verwirklichen. Gleich neben der Treppe ist reichlich Platz, um sich z. B. eine gemütliche Lesecke einzurichten. Auf dieser Wohnebene befinden sich drei weitere Zimmer, die Sie ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen gestalten können, z. B. als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Hier befinden sich auch das Badezimmer (mit Dusche und WC) und ein Abstellraum, der sich auch ideal als begehbare Schrank gestalten lässt. Einem der Zimmer vorgelagert, und von diesem auch direkt begehbar, finden Sie hier das Highlight dieser Etage – die nach Südwesten orientierte Dachterrasse mit Blick über die Dächer Korneuburgs bis ins Umland. Ob als ganz privater Rückzugsort zum Entspannen mitten in der Stadt, oder als Ort des geselligen Zusammenseins mit Freunden – diese Terrasse macht eine schon außergewöhnliche Wohnung zu einem einzigartigen Juwel, das schon bald Ihres sein kann.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Zusätzlich können zwei der Wohnung zugeordnete Außenstellplätze für EUR 15.000,00 (für beide Stellplätze) erworben werden.

Raumaufteilung:

Wohnebene 1 (2. OG) – nach Südwesten ausgerichtet:

Vorzimmer

Wohnzimmer - ca. 47 m<sup>2</sup>, Parkettboden, direkter Zugang auf den Balkon (ca. 4,5 m<sup>2</sup>), Treppe zum Dachgeschoß  
Küche – hochwertige Kücheneinrichtung, Waschmaschinenanschluss, direkter Zugang auf den Balkon (ca. 7,5 m<sup>2</sup>)  
Separate Toilette

Wohnebene 2 (DG) – nach Südwesten ausgerichtet:  
Dachterrasse  
3 Zimmer (davon eines nach Nordosten ausgerichtet)  
Badezimmer  
Abstell-/Schrankraum

Korneuburg bietet Ihnen mit seiner Lage vor den Toren Wiens die Vorteile des Lebens in einer Kleinstadt mit einem vielfältigen Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangebot, gepaart mit der Nähe zur pulsierenden Großstadt Wien, die Sie sowohl mit dem PKW als auch mit der S-Bahn in kurzer Zeit erreichen können. Geschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Bahnhof Korneuburg sind von dieser außergewöhnlichen Wohnung in wenigen Minuten auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Beliebte Ausflugsziele wie das Weinviertel mit seinen romantischen Kellergassen, oder die wunderschöne Wachau warten darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Ich lade Sie ein, sich persönlich ein Bild von dieser exklusiven Wohnung zu machen. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Sie benötigen eine Finanzierung?

Unser Kooperationspartner Realfinanz hilft Ihnen gerne die vielfältigen Möglichkeiten zu erörtern und kann Sie mit den besten Angeboten am Markt versorgen und Ihnen damit helfen, viel Geld zu sparen. Gerne stellen wir den Kontakt her.

Kaufpreis = Richtpreis ab € 599.000,00\*)

\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch die Abgeber.

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail) beantwortet werden können.

Fotos: copyright by markusjerko.atAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed87.4  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwä C  
rmebedarf:  
Faktor Gesamt2.3

energieeffizien  
z:  
Klasse Faktor D  
Gesamtenergi  
effizienz:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung?  
Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter:  
[bewertung@remax-living.at](mailto:bewertung@remax-living.at)

Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage,  
erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns!

Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie  
professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1!  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder [office@remax-living.at](mailto:office@remax-living.at).