

**3-Zimmer-Wohnung mit 170 m<sup>2</sup> Eigengarten –  
zentrumsnah in Korneuburg, vermietet bis Oktober 2029**



Garten

**Objektnummer: 1662\_3031**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1930
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	89,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



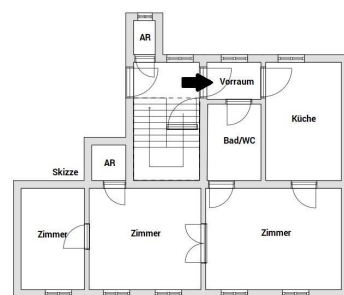
**Silvoja Fijuljanin**

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

H +43 69919762412



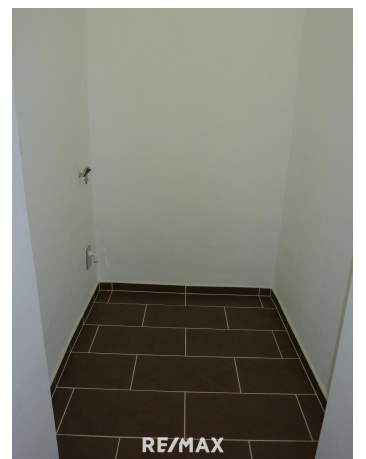
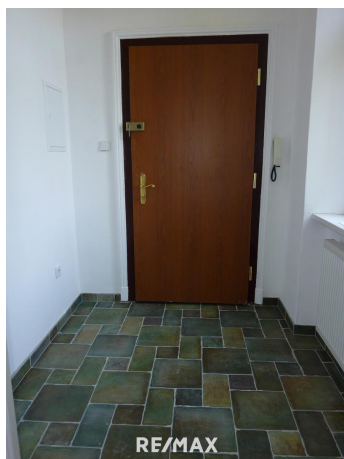




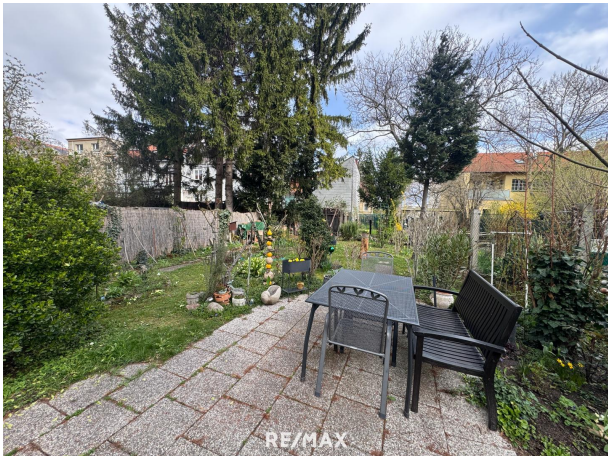
RE/MAX















## GUTSCHEIN

Kostenloser  
Marktwert-Check für  
Ihre Immobilie.

**Silvija Fijuljanin**  
0699 1976 24 12  
sf@remax-4you.at

RE/MAX





# Objektbeschreibung

## Objekt & Charakter

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im **1. Stock eines klassischen Altbaus** nahe dem Zentrum von Korneuburg. Das Gebäude wurde durch einen Dachgeschossausbau ergänzt, die Wohnung selbst 2014 umfassend renoviert. Sie überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung – und bietet zusätzlich einen **ca. 174 m<sup>2</sup> großen, privaten Eigengarten**.

Die Wohnung ist **aktuell vermietet** – eine attraktive Gelegenheit für Investor:innen, die Wert auf Beständigkeit und langfristige Einnahmen legen.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- Geräumiger Eigengarten – ideal für Freizeit, Gartenarbeit oder ruhige Stunden im Freien
- Helles Wohnzimmer mit eleganten Flügeltüren und Fischgrätparkett
- Kaminofen für behagliche Wärme im Winter
- Moderne Küche mit kompletter Ausstattung
- Badezimmer mit Fußbodenheizung, Wanne, Dusche und WC
- Zwei Abstellräume (einer davon außerhalb der Wohnung)
- Kellerabteil mit Platz für z. B. Einheizholz

Die Doppelverglasung sorgt für Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Das Flair des Altbaus – knarrende Dielen, hohe Räume – verleiht der Wohnung eine ganz eigene Identität.

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt in zentraler, aber ruhiger Wohnlage von Korneuburg. Das Stadtzentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Schulen.

Der **Bahnhof Korneuburg** ist ca. **10 Gehminuten** entfernt – mit schneller Direktanbindung nach Wien.

Nahversorger und Dienstleister befinden sich in direkter Umgebung.

Durch die Nähe zur **S1 und A22** ist auch der Individualverkehr hervorragend angebunden.

## Investitionsperspektive

Die Wohnung ist derzeit **langfristig vermietet** – an eine Mieterin, die bereits seit **über 10 Jahren** dort wohnt und die Liegenschaft **liebevoll betreut**. Der **befristete Mietvertrag läuft bis 15.10.2029** – für Anleger:innen bietet sich somit ein **verlässliches Investment mit laufenden Mieteinnahmen** und Potenzial zur späteren Eigennutzung oder Neuausrichtung.

**Fazit**

Ein stimmiges Gesamtpaket aus historischem Wohnflair, großzügigem Freiraum und zentraler Lage – ideal für Investor:innen, die eine solide, gepflegte Immobilie mit Entwicklungsspielraum suchen

**Finanzierung leicht gemacht:**

In Kooperation mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie gerne bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums. Attraktive Konditionen, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen und persönliche Beratung machen den Erwerb dieser Immobilie noch ein Stück einfacher.

**Kontakt & Besichtigung:**

Für weitere Informationen, eine individuelle Beratung oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?

Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos!

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Ornungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Silvija Fijuljanin unter 0699 1976 24 12 bzw. [sf@remax-4you.at](mailto:sf@remax-4you.at) zur Verfügung.