# "++ HausAmSee ++"

01. Einfamilienhaus 2100 Korneuburg

## Objektnummer: 1626_27396

## Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2100 Korneuburg |
| **Baujahr:** | ca. 2021 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 46,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 142,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,70 |
| **Kaufpreis:** | 365.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

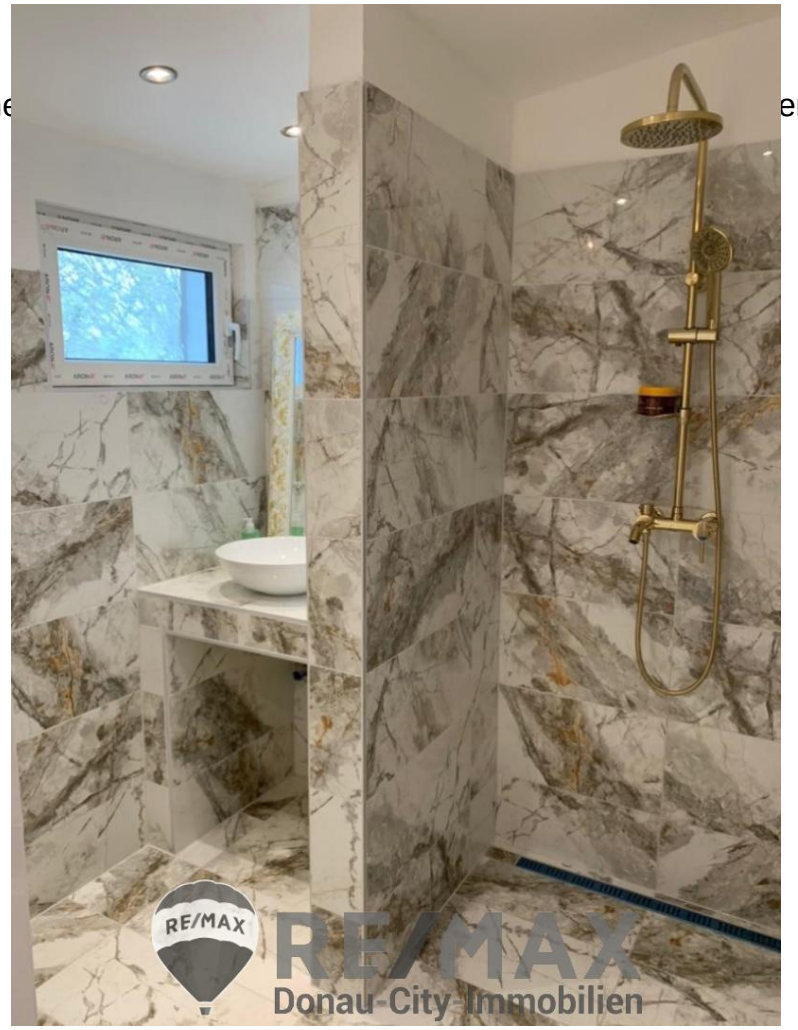
**MBA Dominik Schreyer-Richtarz**

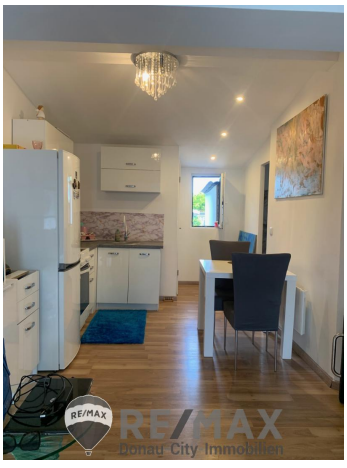
RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

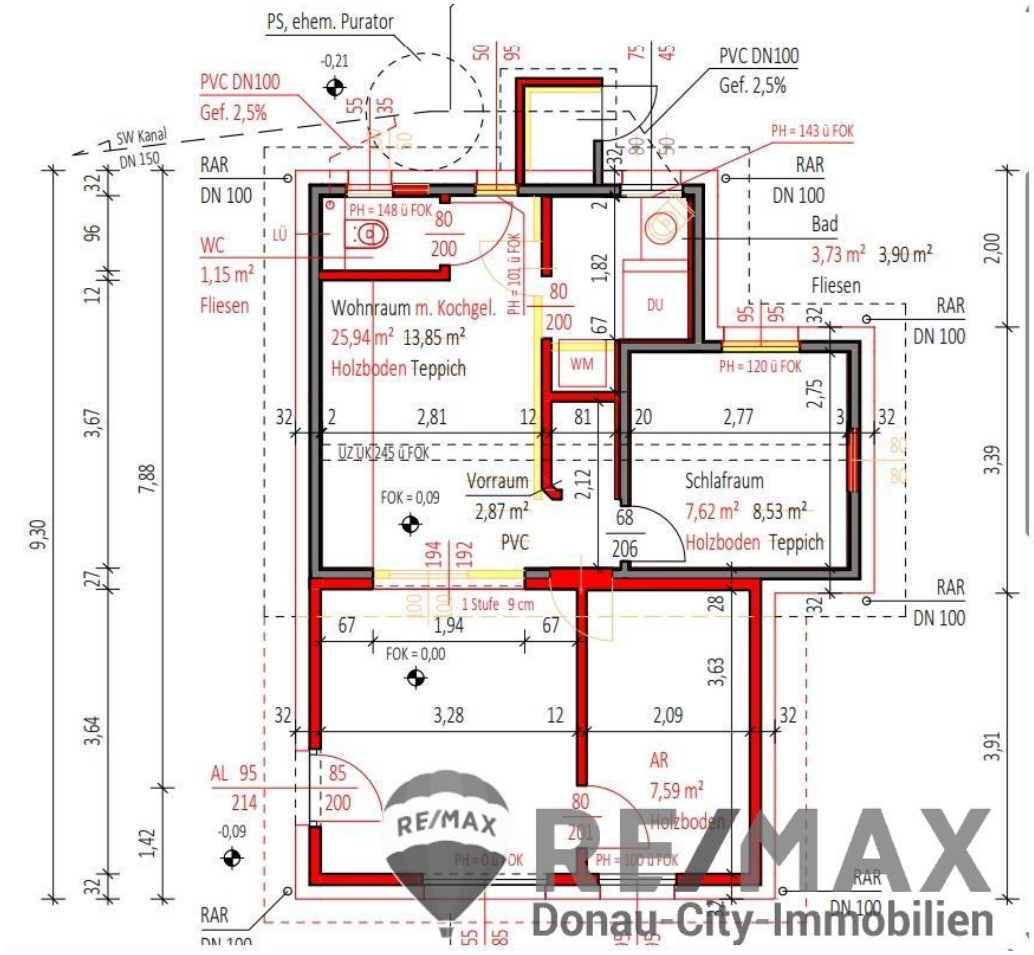
H +43 676/301 06 02

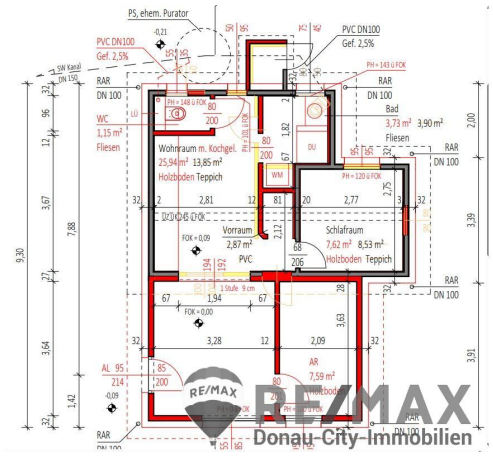
F +43 1/208 31 44

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.






PS, ehem. Purator
-0,21
PVC DN100
Gef. 2,5%
SW Kanal
DN 150
RAR
DN 100
PH = 148 ü FOK
WC
1,15 m²
Fliesen
LÜ
Wohnraum m. Kochgel.
25,94 m² 13,85 m²
Holzboden Teppich
PH = 101 ü FOK
PH = 143 ü FOK
Bad
3,73 m² 3,90 m²
Fliesen
DU
WM
PH = 120 ü FOK
Vorraum
2,87 m²
FOK = 0,09
PVC
Schlafraum
7,62 m² 8,53 m²
Holzboden Teppich
1 Stufe 9 cm
FOK = 0,00
AL 95
214
-0,09
AR
7,59 m²
Holzboden
PH = 100 ü FOK
9,30
7,88
1,42
3,64
3,67
3,39
3,91
2,00
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

**"++ HausAmSee! ++"**

Dieses ursprünglich 1996 erbaute und erst im Jahr 2021 komplett sanierte und erweiterte kleine Haus wartet ab sofort in sehr ruhiger Lage am Badeteich Laimergrube im Nordwesten von Korneuburg auf seine(n) neuen Eigentümer. Das Grundstück verfügt zwar über keinen direkten eigenen Zugang zum Teich, jedoch ist dieser nur einmal um die Ecke (ca. 100m) bequem zu erreichen.

Im Haus gibt es derzeit einen Wohn- Essbereich mit Küchenzeile, zwei kleine weitere Wohnräume sowie ein Bad (mit Dusche und Waschmaschinenanschluss) und ein separates WC. Es besteht jedenfalls die sehr attraktive Möglichkeit zur Erweiterung, da hier zwei Geschosse mit je 80 m² sowie auch eine Unterkellerung möglich wären! Parken kann man direkt vor dem Haus.

Das Zentrum Wiens ist von hier mit dem Auto in weniger als 30 Minuten erreichbar, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz gibt es in unmittelbarer Nähe (Bus Linie 830). Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfes sowie Kinderbetreuung und Schulen sind ebenfalls in direkter Umgebung in Korneuburg oder auch Leobendorf verfügbar. Ein detailliertes Lageexposé mit sämtlichen Informationen steht zur Verfügung.

**Der Preis NUR € 365.000,--**
Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 73.000,--/monatlich € 1.460—

**Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 142.0 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | D |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 1.7 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | C |