

**NEU in Korneuburg++ Großzügige 4-Zimmer
Neubauwohnung mit Fernblick ++ Ihr SONNIGES
Zuhause++ Leistbare Familienwohnung**



Objektnummer: 27209

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	98,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 90,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	204,60 €
Heizkosten:	96,59 €
USt.:	39,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

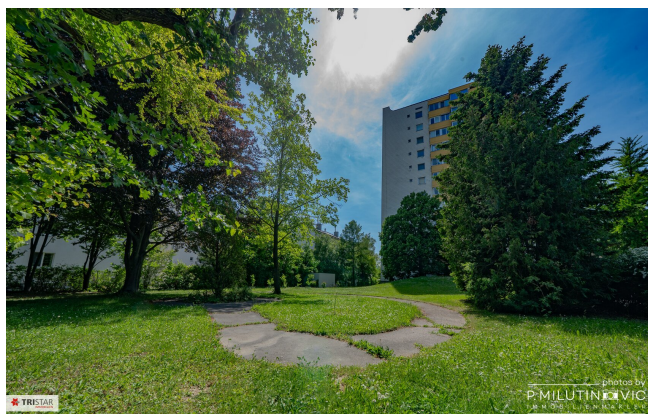


Predrag Milutinovic

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien

H +43 699 107 50 296





















St. Pölten, 15.04.2024

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-%	Brutto
Wohnung 1045			
Verwaltungskosten	29,82	10	32,80
Betriebskosten	174,78	10	192,26
Heizkosten	96,59	20	115,91
IFond-Rücklage	102,65	0	102,65
Summe Wohnung 1045	403,84		443,62
Rechnungsbetrag netto	403,84		
Steuerbetrag 10 %		20,46	
Steuerbetrag 20 %		19,32	
Rechnungsbetrag brutto			443,62

TRISTAR

VORSCHREIBUNG AB 01.05.2024 bis auf Weiteres

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

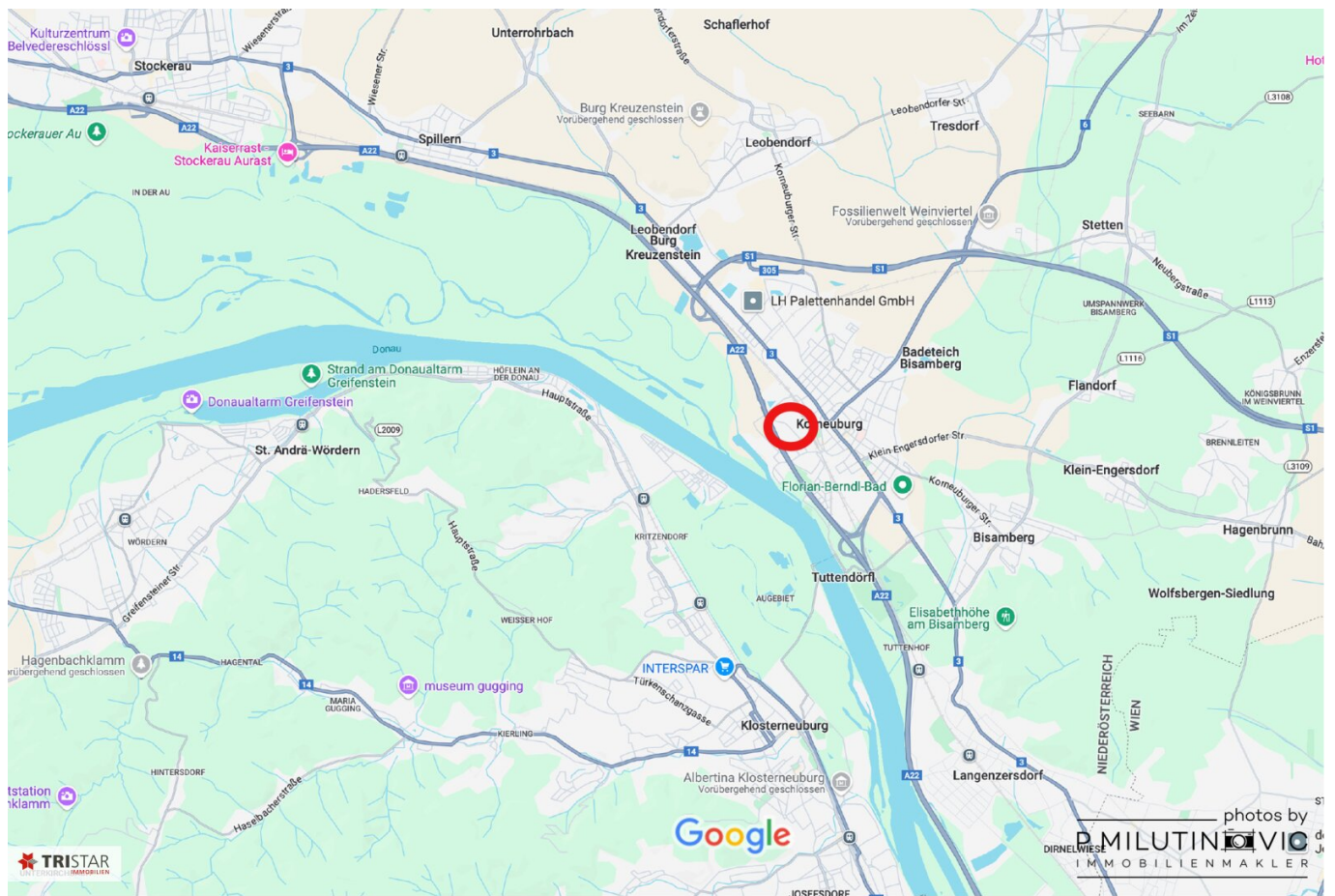
OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

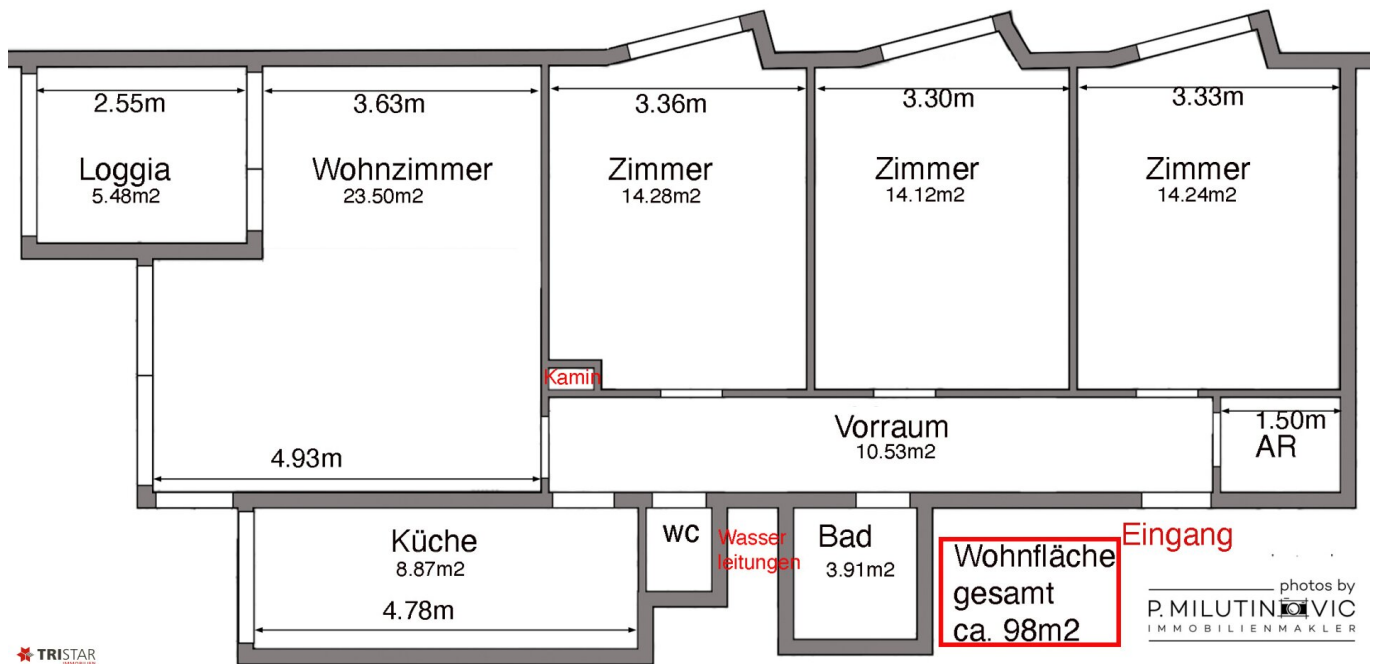


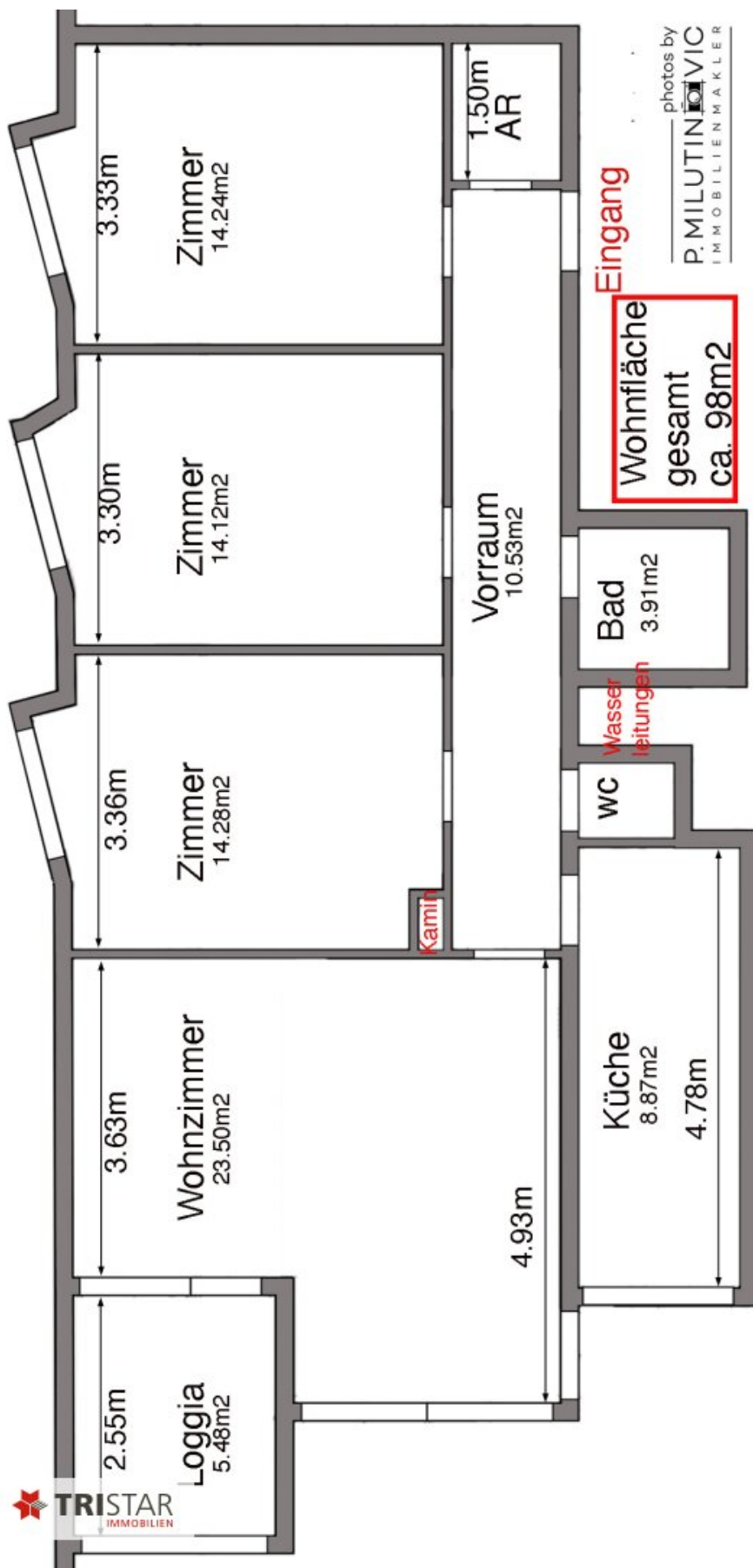
BEZEICHNUNG	Wohnhaus	Korneuburg	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße			Katastralgemeinde	Korneuburg
PLZ/Ort	2100	Korneuburg	KG-Nr.	11006
Grundstücksnr.	742/3		Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D		D	D	D
E			E	
F				







Eingang

Wohnfläche
gesamt
ca. 98m²

Objektbeschreibung

West-Nordseitige Fernblick Wohnung mit Loggia – Ihr SONNIGES Zuhause

Großzügige 4-Zimmer Neubauwohnung in Korneuburg – Leistbare Familienwohnung

Zum Verkauf steht eine **geräumige 4-Zimmer-Neubauwohnung** in Korneuburg – ideal für Familien, die die Vorteile der Großstadt Wien nutzen möchten, aber dennoch ein leistbares Zuhause in einer charmanten Kleinstadt suchen.

Die Wohnung befindet sich in der **9. Etage** eines gepflegten Wohnhauses aus **dem Jahr 1971 (Ziegelmassivbauweise)**. Von hier aus genießen Sie täglich einen **weiten, unverbaubaren Blick**, der Ihnen ein Gefühl von Freiheit und Weite vermittelt – perfekt, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Frisch saniert & modern ausgestattet:

Im vergangenen Jahr wurde die Wohnung umfassend saniert:

Neue Elektroinstallation – alle Stromleitungen wurden erneuert

Hochwertige Fenster (3-fach Verglasung) mit integrierter, moderner **Sonnenbeschattung zwischen den Glasscheiben**

Parkettboden – abgeschliffen in allen Räumen, im Vorraum komplett neu verlegt

Lage & Infrastruktur:

Das Wohnhaus liegt nur wenige Minuten vom **Bahnhof Korneuburg** entfernt, wodurch Sie eine **schnelle Anbindung nach Wien** genießen:

Mit der Schnellbahn in wenigen Minuten nach **Wien Floridsdorf (U6)**

Mit dem Fahrrad bequem zum Bahnhof

Parkmöglichkeit im Bahnhof-Parkhaus für Pendler

Freizeit & Natur:

Am Wochenende bietet die Umgebung ideale Möglichkeiten für Erholung und Sport:

Radwege entlang der Donau & Donau-Auen für sportliche & freizeitliche Aktivitäten

Grüne Naherholungsgebiete für entspannte Ausflüge mit Familie & Freunden

Ein sehr detailliertes LAGEEXPOSÉ (80 Seiten) erfolgt umgehend nach Anfrage.

Kaufpreis: EUR 369.000,-

Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht, diese wunderbare Gelegenheit zu nutzen, und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnangebot begeistern!

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie mich jederzeit, gerne auch am Wochenende, unter +43 699 107 50 296.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können (**Name, E-Mail, Telefonnummer**).

Stellen Sie sich vor, wie Sie im eigenen Garten entspannen, den Tag auf der sonnigen Terrasse ausklingen lassen und die Vorzüge dieses einzigartigen Wohnjuwels genießen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern – **Ihr neues Traumzu Hause wartet auf Sie!**

ZEITGEMÄSSE UND MASSGESCHNEIDERTE FINANZIERUNG:

„Hausbank war gestern“! Heutzutage haben wir für Sie online und sofortigen Zugang zu den besten und neuesten Finanzprodukten von über 120 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland.

Genau wie beim Immobilienvergleich, ermöglichen wir Ihnen, alle relevante Bankangebote zu vergleichen, um das Beste für Sie zu finden!

Auch Angebote ohne Eigenmittel, mit festen Zinssätzen und einer beeindruckenden Laufzeit von bis zu 45 Jahren sind verfügbar!

So sparen Sie wirklich viel Zeit, Geld und Nerven!

SIE MÖCHTEN AUCH IHRE DERZEITIGE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Wir bieten Ihnen einen umfassenden Service, der den Verkauf Ihrer aktuellen Immobilie erheblich beschleunigt. Bei Bedarf stellen wir Ihnen eine Zwischenfinanzierung durch eine Bank zur Verfügung, um die Auszahlung des Kaufpreises Ihrer verkauften Immobilie zu überbrücken und sicherzustellen, dass Sie Ihre neue Immobilie nicht verpassen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.