

**Tolle Ausführung in perfekter Lage ! Dein Weg ins  
Eigenheim**



**Objektnummer: 28265**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	23,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	549.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.278,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



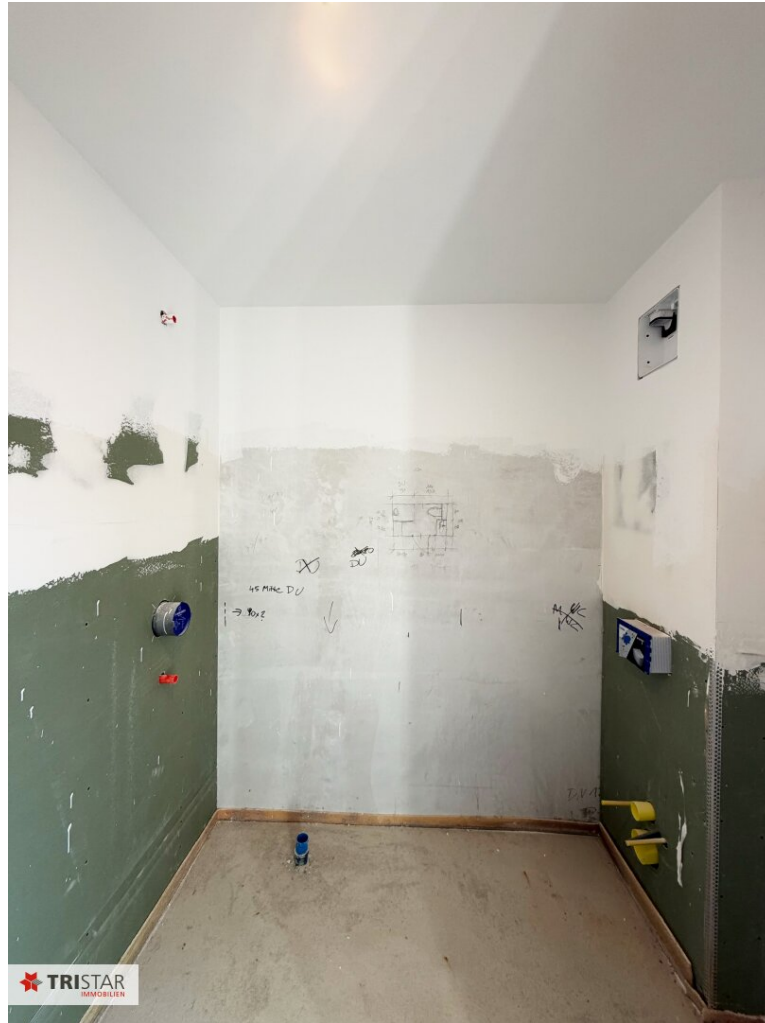
**Andreas Wagner**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

### ZEITGEMÄSSE UND MASSGESCHNEIDERTE FINANZIERUNG

„Hausbank war gestern“ – wir haben für Sie sofortigen Zugang zu den besten und neuesten Finanzprodukten von über 120 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland. Ob Angebote ohne Eigenmittel, fixe Zinssätze oder Laufzeiten bis zu 45 Jahren – wir ermöglichen Ihnen, genau wie beim Immobilienvergleich, den direkten Zugang zu den besten Bankangeboten! So sparen Sie Zeit, Geld und Nerven.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen **drei exklusive Erstbezugs-Reihenhäuser** in sonniger und ruhiger Lage in Korneuburg.

Angeführtes Objekt TOP 1

Die modernen Häuser überzeugen durch:

- durchdachte Grundrisse auf **3 Ebenen**
- energieeffiziente **Niedrigenergiebauweise**
- hochwertige Ausstattung
- **PKW-Stellplätze**
- Terrassen, Balkone und Gärten

Die Reihenhäuser liegen in einer charmanten Wohngegend, umgeben von attraktiven Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft.

## Grundriss & Raumaufteilung – Beispiel Haus 1 (104 m<sup>2</sup> WNfl.)

### Erdgeschoss

- Wohnküche: ca. 32,38 m<sup>2</sup>
- Toilette: ca. 1,57 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,85 m<sup>2</sup>

- Terrasse: ca. 6,57 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 23 m<sup>2</sup>

## 1. Obergeschoss

- Schlafzimmer 1: ca. 17,75 m<sup>2</sup> (mit Balkon ca. 5,18 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 2: ca. 13,81 m<sup>2</sup> (mit Balkon ca. 2,36 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (Dusche & Badewanne): ca. 6,10 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette: ca. 1,11 m<sup>2</sup>

## Dachgeschoss

- Elternschlafzimmer: ca. 10,98 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche & WC: ca. 4,77 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 11,86 m<sup>2</sup>

## Ausstattung & Technik

- **Belagsfertige Ausführung** (ohne Möbel, Ausstattung & Inventar)
- Beheizung über **Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- **3-fach isolierverglaste PVC-Fenster INTERNORM**
- Elektrische Raffstores inkl. Insektenschutz
- Rauchwarnmelder in allen Aufenthaltsräumen
- Hochwertige Dämmung – niedrige Betriebskosten

## Preis

- Reihenhaus 1 (belagsfertig): **€ 549.000,-**

## Lage & Infrastruktur

Korneuburg liegt nur wenige Fahrminuten nördlich von Wien und bietet sowohl Ruhe als auch eine perfekte Verkehrsanbindung:

- **Autobahnanschluss A22** – in wenigen Minuten erreichbar
- **Bahnhof Korneuburg** – schnelle Verbindung nach Wien
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Freizeitangebote: Donauufer, Rad- und Wanderwege, Sportvereine

***Alles in allem handelt es sich um Ihre Traumimmobilie mit perfekter Anbindung.***

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wagner jederzeit gerne unter [06601055501](tel:06601055501) oder unter [wagner@tristar.at](mailto:wagner@tristar.at) zur Verfügung!

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.tristar.at](http://www.tristar.at).

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtümer vorbehalten

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.