

SCHNÄPPCHENJÄGER-ALARM !!!!!- TOP
Gelegenheit++Korneuburg++ Großzügige 4-Zimmer
Neubauwohnung mit Loggia (WNF ca. 98m2), nahe
Bahnhof ++Ihr SONNIGES Zuhause++ 2100 Korneuburg



Objektnummer: 28295

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:	299.000,00 €
Betriebskosten:	204,60 €
Heizkosten:	96,59 €
USt.:	39,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

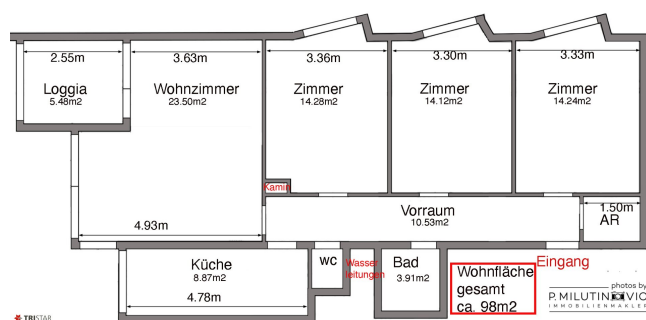
Ihr Ansprechpartner

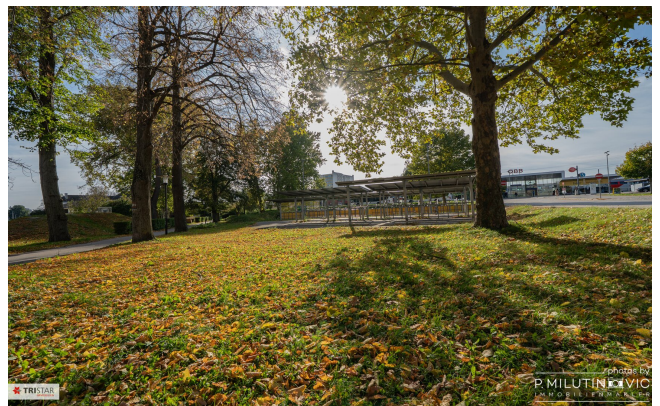
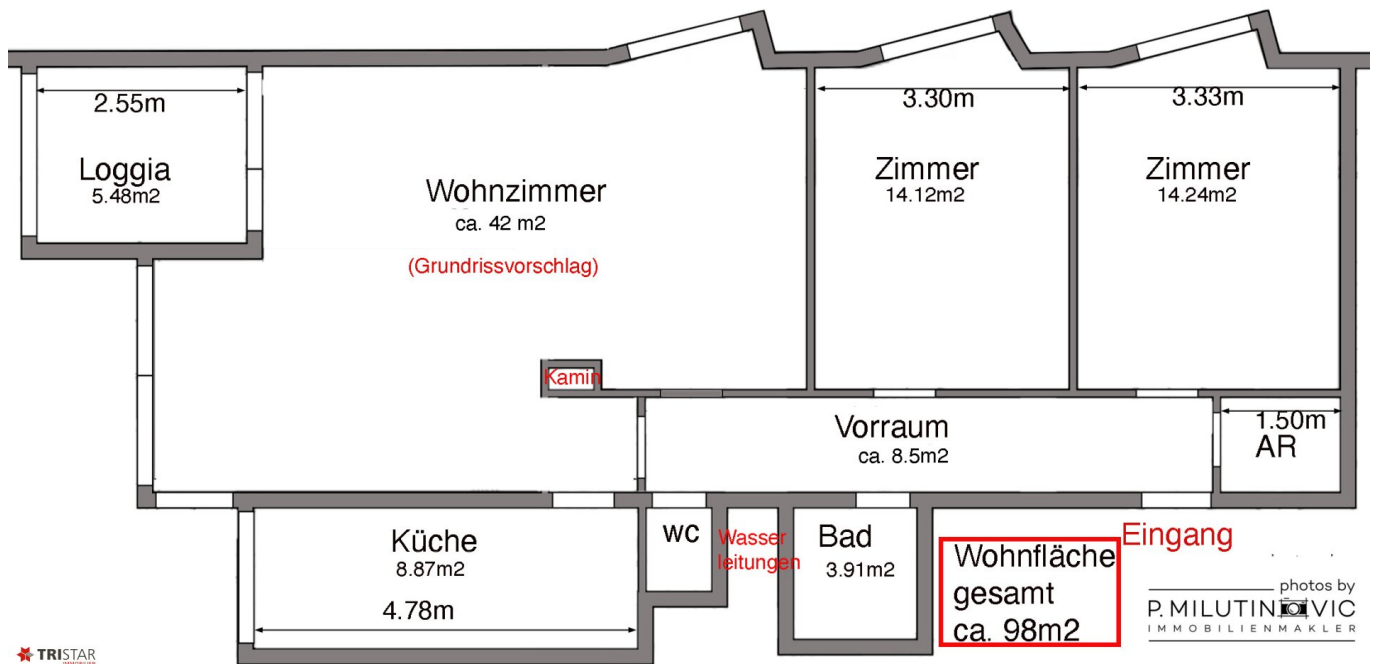


Predrag Milutinovic

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




VORSCHREIBUNG AB 01.05.2024 bis auf Weiteres

Energieausweis für Wohngebäude

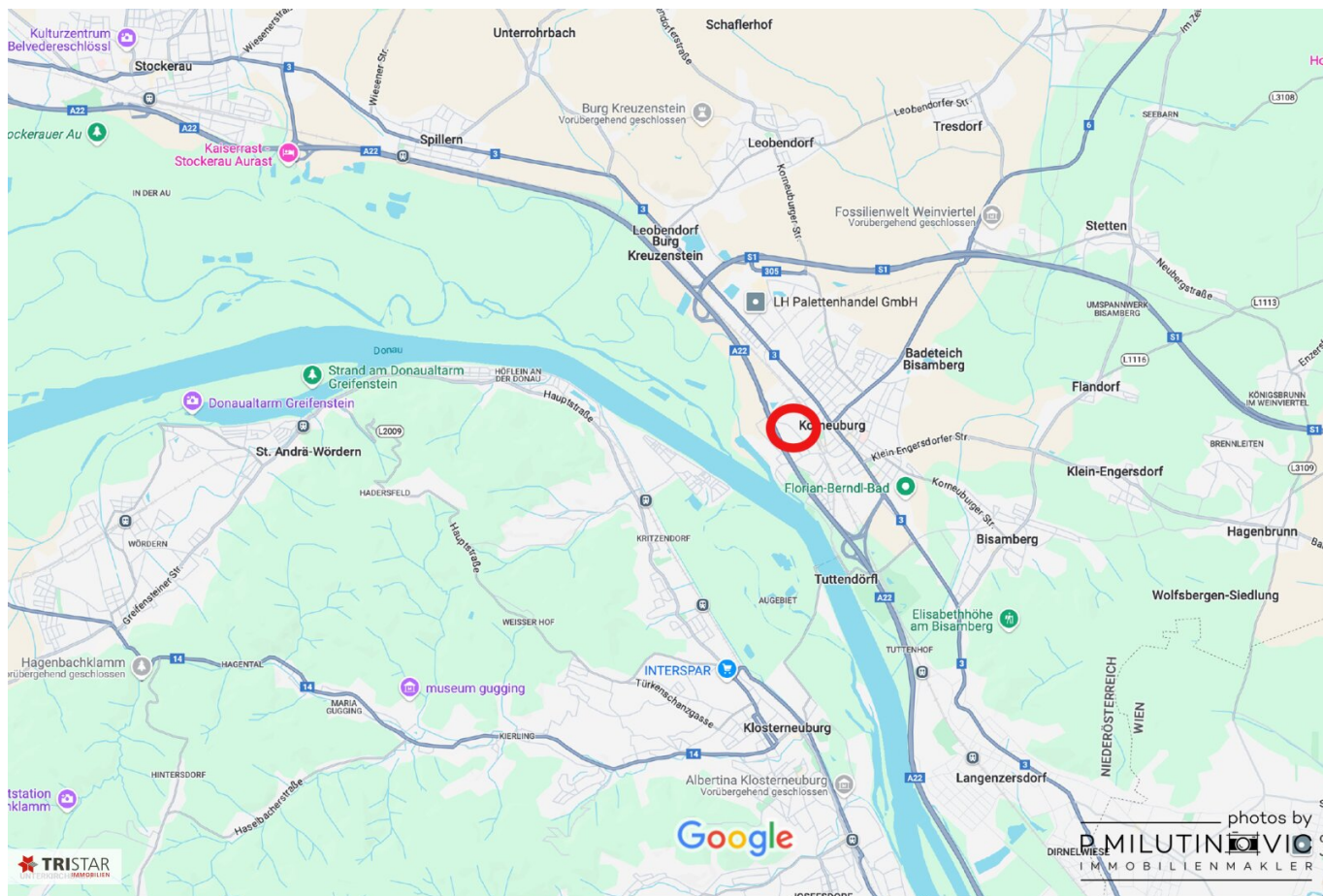


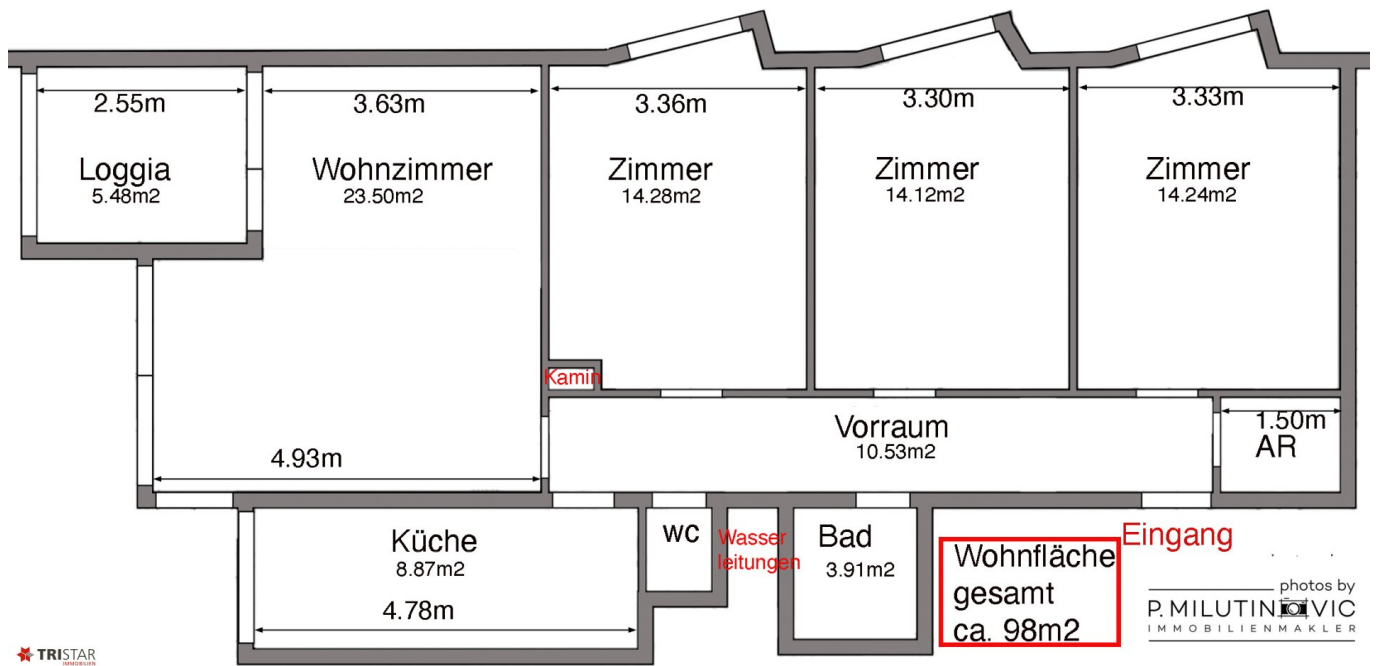
DIN EN 15603-6
Ausgabe April 2013

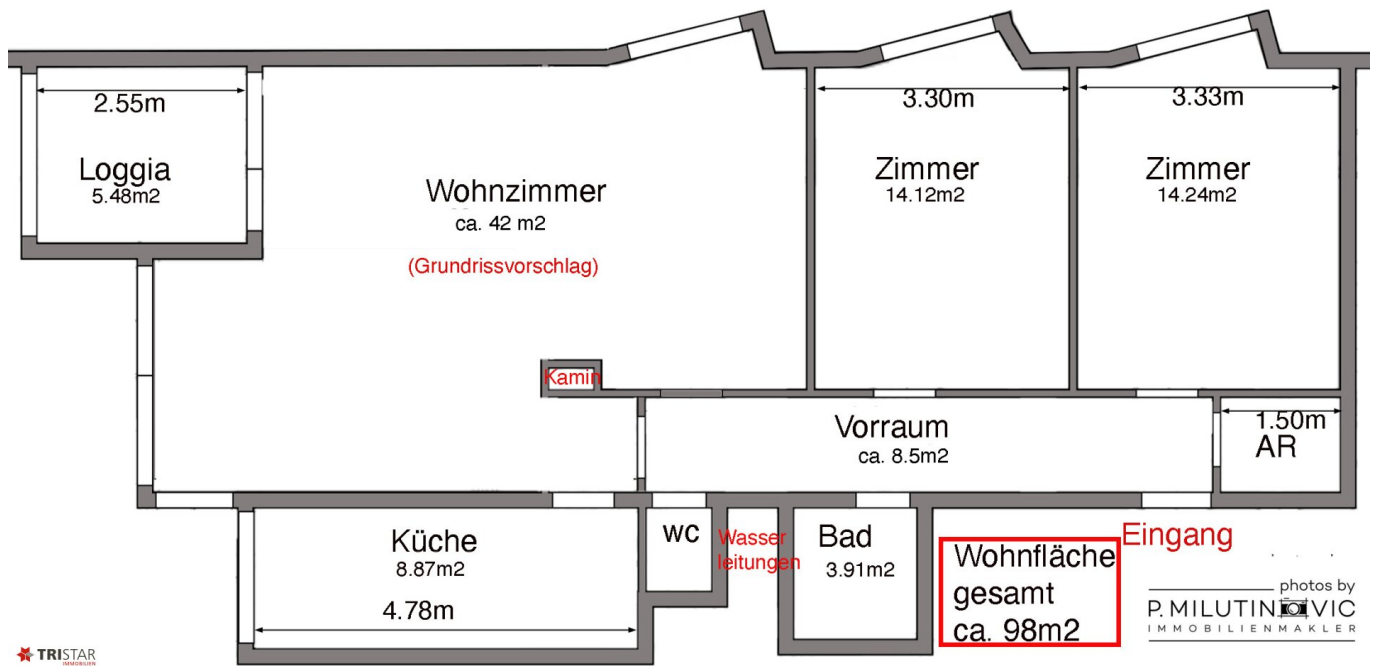


QR-Code
Energieausweis
Energieeffizienzklasse
Energieverbrauch
CO₂-Emissionen

BEZEICHNUNG		Wohnhaus		Kornburg		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen					Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten					Letzte Veränderung	
Straße						Katastralgemeinde	Kornburg
PLZ/Ort	2100	Kornburg				KG-Nr.	11006
Grundstücknr.	7423					Seehöhe	170 m







Objektbeschreibung

SCHNÄPPCHENJÄGER-ALARM!!!! Indikativer Marktwert (laut Sprengnetter-Wertermittlungsprogramm) ist EUR 362.000,-

Westseitige 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: NEUER KAUFPREIS FIX 299.000,- Indikativer Markwert (laut Sprengnetter- Wertermittlungsprogramm) ist EUR 362.000,-

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

Am besten gleich anrufen oder E-mail senden und einen Besichtigungstermin sichern!!!

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!**

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.