

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



**Objektnummer: 28330**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2100 Korneuburg                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1971                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 98,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,99                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 204,60 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 96,59 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 39,78 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



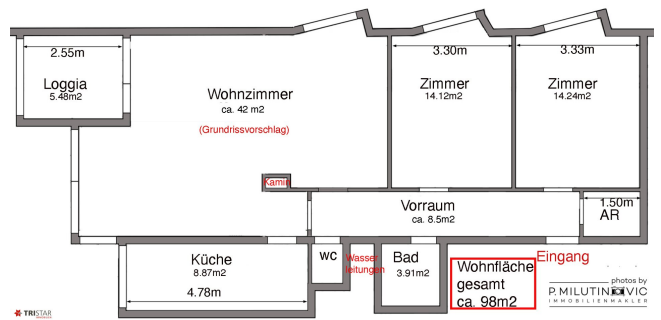
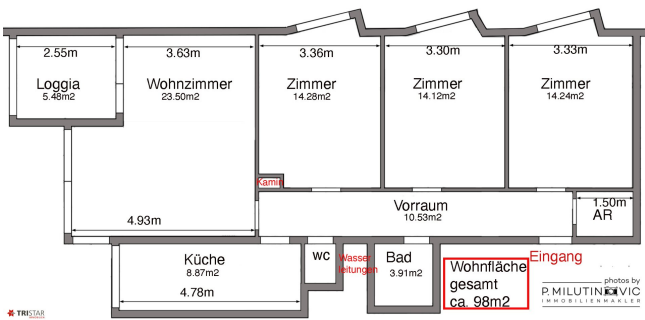
**Predrag Milutinovic**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien

H +43 699 107 50 296









































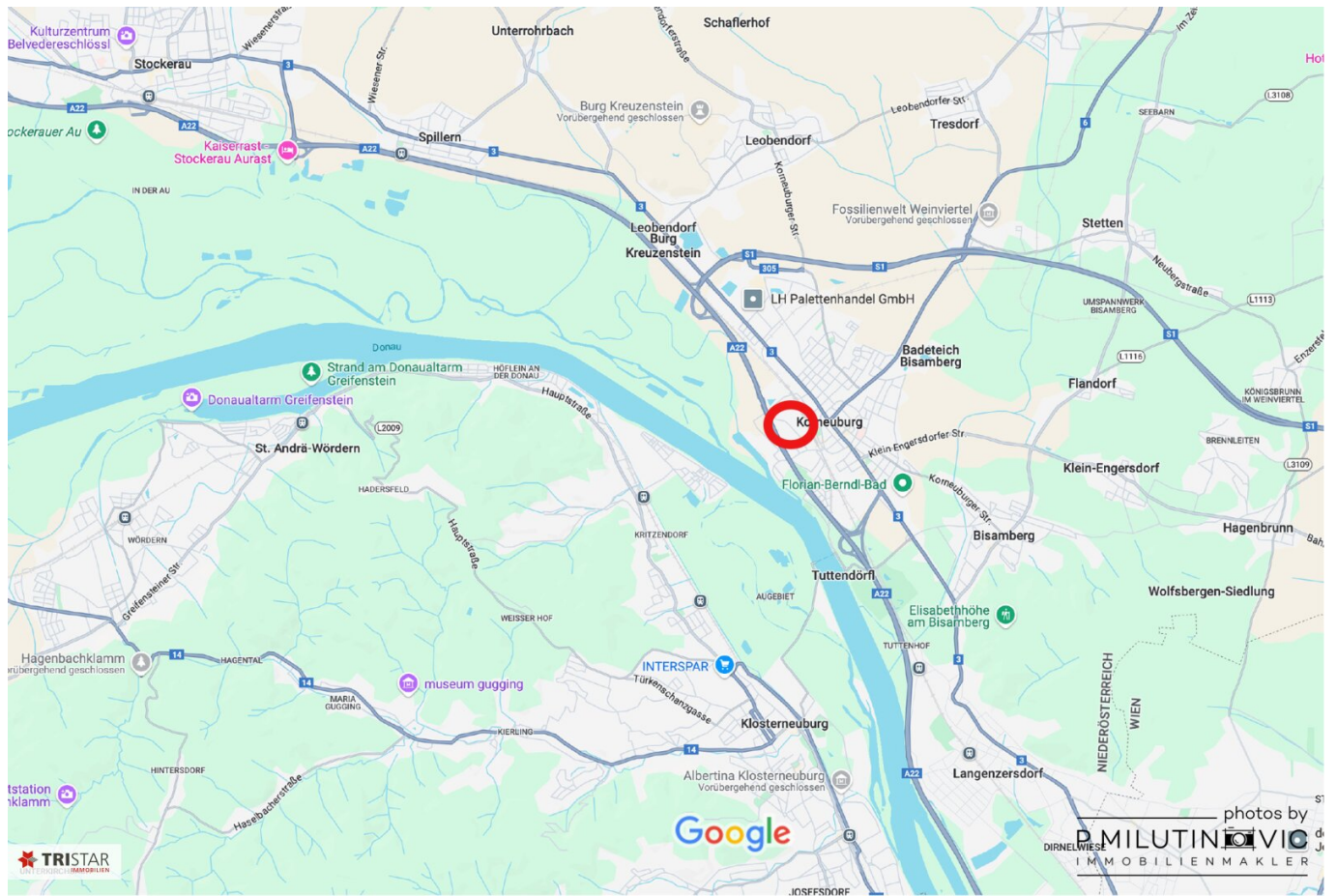
St. Pölten, 15.04.2024

| Vorschreibungsposition        | Netto         | Ust-% | Brutto        |
|-------------------------------|---------------|-------|---------------|
| <b>Wohnung 1045</b>           |               |       |               |
| 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        |
| <b>Summe Wohnung 1045</b>     | <b>403,84</b> |       | <b>443,62</b> |
| <b>Rechnungsbetrag netto</b>  | 403,84        |       |               |
| Steuerbetrag 10 %             |               | 20,46 |               |
| Steuerbetrag 20 %             |               | 19,32 |               |
| <b>Rechnungsbetrag brutto</b> |               |       | <b>443,62</b> |

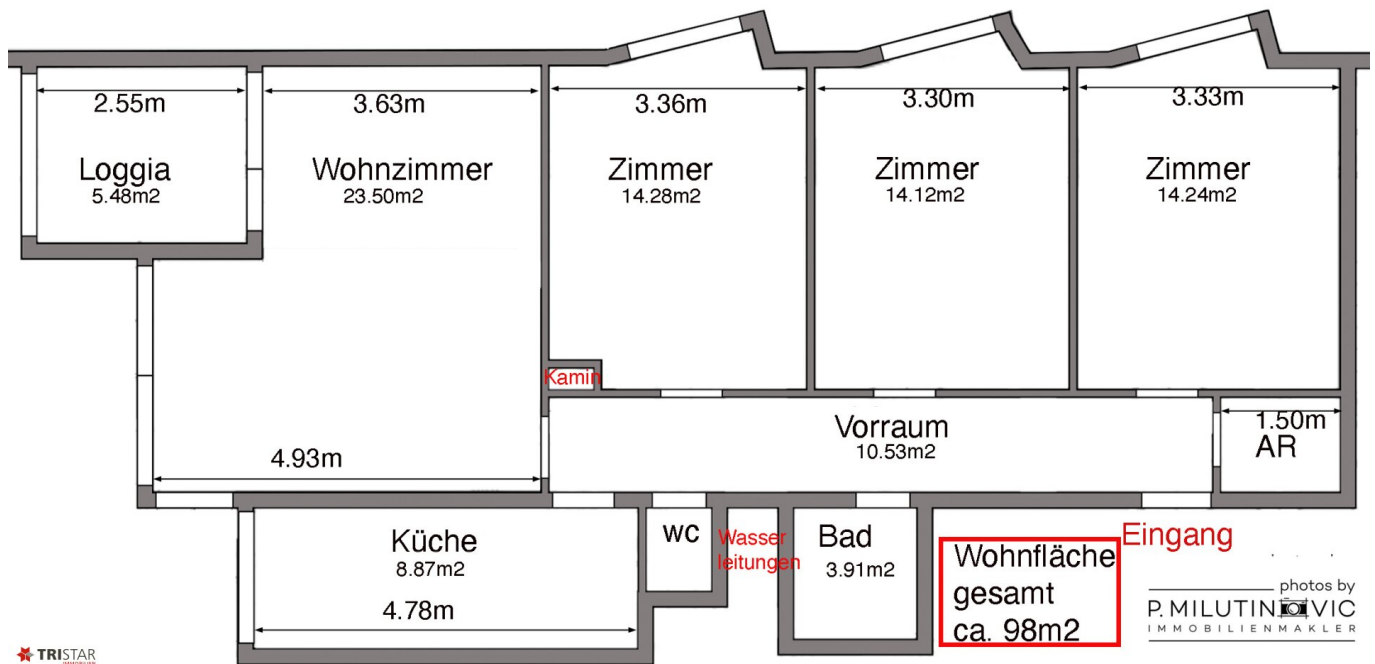


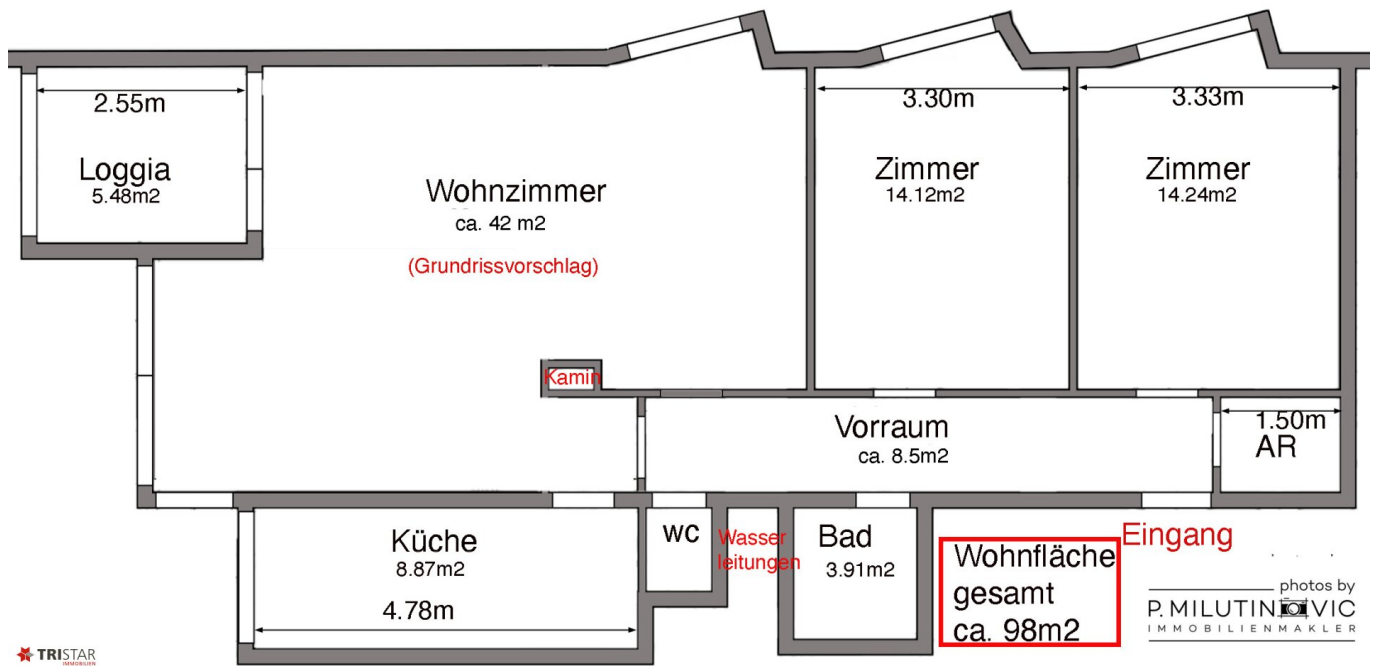
**VORSCHREIBUNG AB 01.05.2024 bis auf Weiteres**

| Energieausweis für Wohngebäude  |  | <br><small>DEUTSCHE ENERGIEEFFIZIENZ</small> |  |
|---|--|---|--|
| <br><small>DEUTSCHE ENERGIEEFFIZIENZ</small> |  | <small>ÖBB</small><br><small>ÖSTERREICH</small>   |  |
| <b>BEZEICHNUNG</b>  |  | <b>Umsetzungsstand</b>  |  |
| <b>Wohnhaus</b>   |  | <b>Bestand</b>  |  |
| Gebäude(-teil)  |  | Baujahr   |  |
| Nutzungsprofil  |  | Letzte Veränderung  |  |
| Straße  |  | Katastralgemeinde   |  |
| PLZ/Ort   |  | KG-Nr.  |  |
| Grundstücknr.   |  | Seehöhe   |  |
| 2100 <input type="text" value="Korneuburg"/>  |  | 11006   |  |
| 7423  |  | 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.