

Albrechts Townhouses - Die Essenz des Zuhause-Seins



Objektnummer: 3603

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,35 m ²
Nutzfläche:	176,35 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.119.000,00 €
Betriebskosten:	336,67 €
USt.:	33,67 €
Provisionsangabe:	

40.284,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

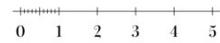




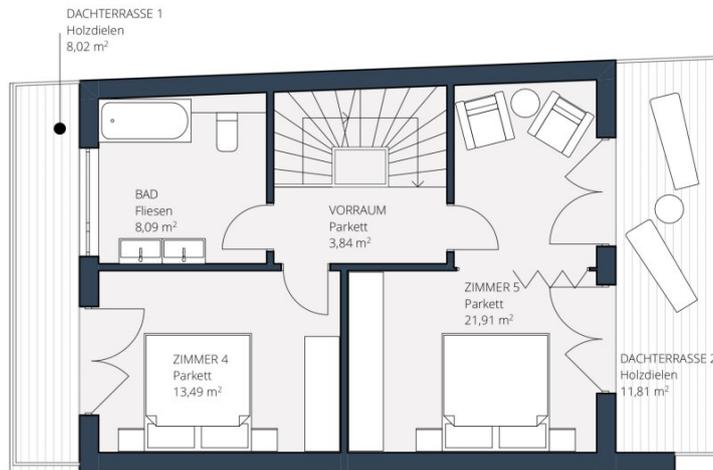
HAUS 1 - EG



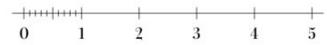
VORRAUM	6,10 m ²
WC	2,88 m ²
KÜCHE	8,32 m ²
WO/ESSZIMMER	46,89 m ²
TERRASSE 1	8,06 m ²
TERRASSE 2	21,18 m ²
WOHNFLÄCHE	64,19 m²

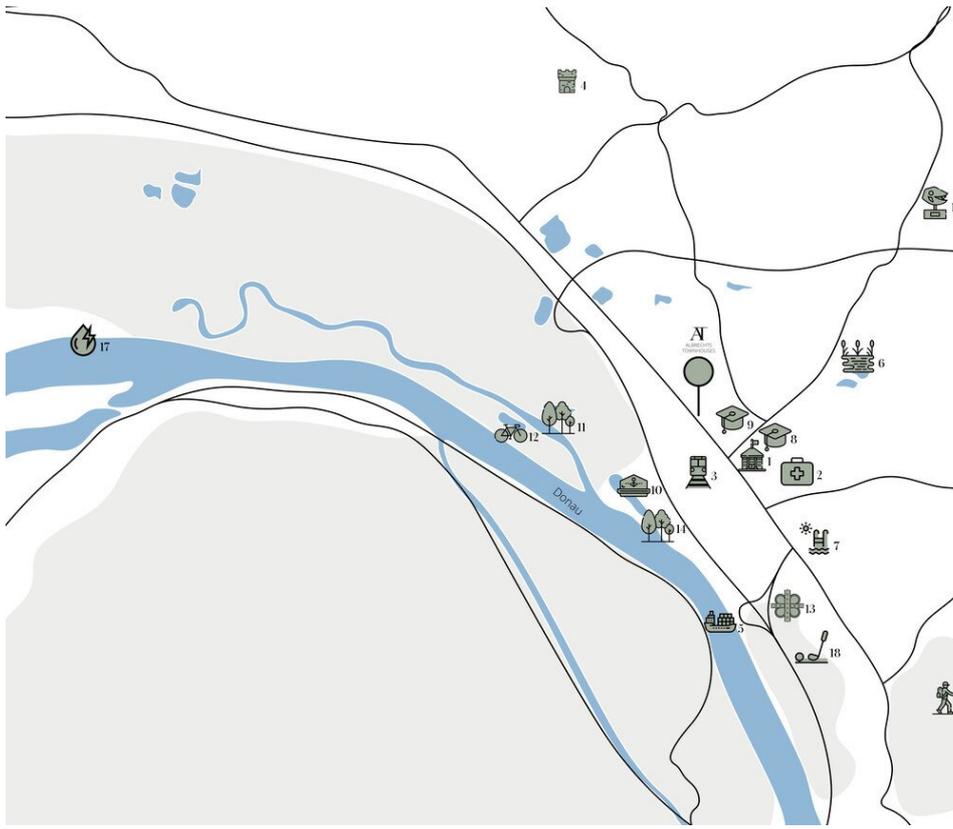


HAUS 1 - DG



VORRAUM	3,84 m ²
BAD	8,09 m ²
ZIMMER 4	13,49 m ²
ZIMMER 5	21,91 m ²
DACHTERRASSE 1	8,02 m ²
DACHTERRASSE 2	11,81 m ²
WOHNFLÄCHE	47,33 m²





- 1 Hauptplatz Korneuburg, Rathaus
- 2 Landesklinikum Korneuburg
- 3 Bahnhof Korneuburg (S3, S4, R, R3, REX3, QEX3)
- 4 Burg Kreuzenstein
- 5 Rollfähre Korneuburg-Klosterneuburg
- 6 Badeteich Bisamberg
- 7 Florian-Berndl Bad
- 8 Schulzentrum Korneuburg
Musikmittelschule
Volksschule
- 9 Handelsakademie
- 10 Ehemalige Werft
- 11 Erholungsgebiet Donauau, Stockerauer Arm
- 12 Donauradweg
- 13 A22, Auf-/Abfahrt Korneuburg Ost
- 14 Donaupark
- 15 Fossilienwelt Weinviertel
- 16 Elisabethhöhe, Erholungsgebiet Bisamberg
- 17 Donaukraftwerk Greifenstein
- 18 Golfclub Korneuburg

Objektbeschreibung

Lage und Infrastruktur

Mitten in Korneuburg, nahe dem Ortszentrum, entstehen vier Eigentumswohnungen durch die Revitalisierung eines Bestandsgebäudes sowie drei Townhouses in nachhaltiger Neubauweise. In diesem einmaligen Wohnprojekt lassen sich Lebensträume verwirklichen. Der Baubeginn erfolgt im dritten Quartal 2023, die Fertigstellung ist im dritten Quartal 2024 geplant. Von hier aus erreichen Sie nicht nur in 3 Minuten zu Fuß den Rathausplatz von Korneuburg, sondern in nur ca. 40 Minuten Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln auch das quirlige Stadtzentrum von Wien - und sind dabei umgeben von traumhaften Naturlandschaften. Zwischen holprigen Kellergassen, dem historischen Stadtzentrum, modernen Einkaufsstraßen und sanften Hügellandschaften fügt sich das Projekt elegant in die Umgebung ein. Über die A22 und S1 ist Korneuburg auch für den PKW-Verkehr ideal angebunden.

Das Projekt, die Townhouses

Die drei als Reihenhäuser konzipierten Wohneinheiten werden nachhaltig als Massivholzbau errichtet und bieten auf drei Ebenen eine Wohnfläche zwischen ca. 172 m² und etwa 176 m². Dazu kommen jeweils ein Balkon sowie eine Terrasse mit 25 m² bis etwa 29 m² und ein eigener Gartenbereich mit etwa 60-80 m². Alle Räume der mit Smart-Home-System ausgestatteten Townhouses werden mit einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe beheizt. Die Wohnräume werden mittels Deckenkühlung temperiert. Die dreifach verglasten Fenster werden in Kunststoff/Alu ausgeführt. Es erwartet Sie eine Auswahl an unterschiedlichen Parkettdielenböden und Feinsteinzeugbelägen für die Sanitärräume. Zusätzlich werden E-Ladestationen bei den Parkflächen vorbereitet. Kellerabteile sind verfügbar. Besuchen Sie uns auch auf unserer **Projekthomepage <https://the-albrecht.at/>** auf der Sie über den Fortschritt und neuem zum Projekt informiert werden.

Das Haus 1 bietet Ihnen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 176,13 m², verteilt auf drei Ebenen mit 6 Zimmern, 2 Bädern, 3 Toiletten, Vorraum, Eigengarten, 2 Terrassen und 2 Dachterrassen. Sie betreten das Haus über eine Terrasse mit ca. 8,06 m² sowie den ca. 6,10 m² großen Vorraum der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand ist das WC mit ca. 2,88 m² situiert. Weiter gerade aus gelangen Sie direkt zur ca. 55,21 m² großen, lichtdurchfluteten Wohnküche mit vorgelagerter Terrasse mit ca. 21,18 m², sowie einem Eigengarten mit ca. 60 m². Die interne Stiege führt Sie in das erste Obergeschoß, wo Sie ein Vorraum mit ca. 5,13 m² und insgesamt drei Schlafzimmer mit ca. 13,30 m³ sowie ca. 17,34 m² und ca. 19,24 m² erwarten. Ein geräumiges Bad mit ca. 8,28 m² mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch, sowie ein separates WC mit ca. 1,54 m² mit Handwaschbecken, finden Sie ebenso. Im Dachgeschoß finden Sie einen Vorraum mit ca. 3,84 m², ein weiteres Zimmer mit ca. 13,49 m² mit Zugang zur Dachterrasse mit ca. 8,02 m² sowie einen großzügigen Master-Bedroom mit ca. 21,91 samt Dachterrasse mit ca. 11,81 m². Ein weiteres Bad mit WC mit ca. 8,09 m² samt Wanne, Doppelwaschtisch ist ebenso vorhanden. Ein PKW-Abstellplatz kann um € 12.500,- zusätzlich erworben werden.

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

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.
Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap