

## Albrechts Townhouses - Die Essenz des Zuhause-Seins



**Objektnummer: 3605**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	176,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	176,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	337,05 €
<b>USt.:</b>	33,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

40.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5

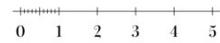




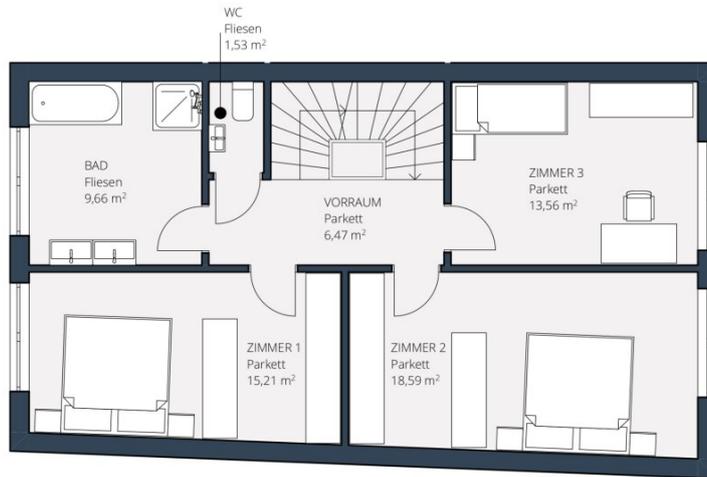
HAUS 3 - EG



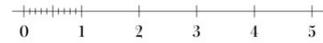
VORRAUM	6,10 m <sup>2</sup>
WC	2,71 m <sup>2</sup>
KÜCHE	8,53 m <sup>2</sup>
WO/ESSZIMMER	46,84 m <sup>2</sup>
TERRASSE 1	7,70 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2	21,93 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>64,18 m<sup>2</sup></b>



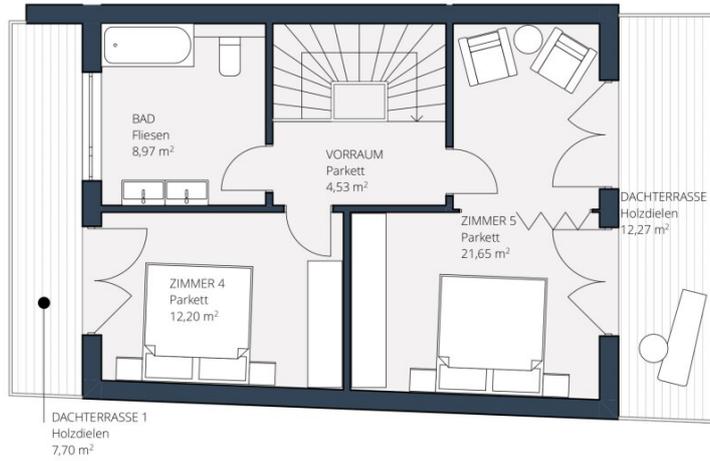
HAUS 3 - 1. OG



VORRAUM	6,47 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>
BAD	9,66 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	15,12 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	18,59 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	13,56 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>65,02 m<sup>2</sup></b>

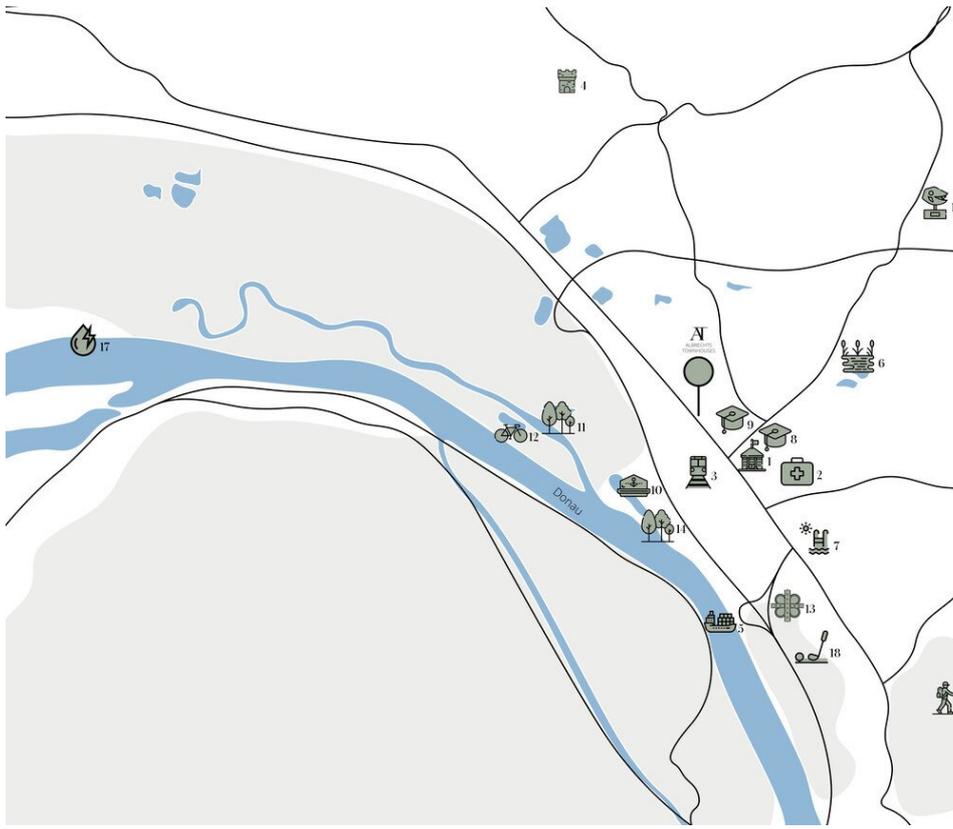


HAUS 3 - DG



VORRAUM	4,53 m <sup>2</sup>
BAD	8,97 m <sup>2</sup>
ZIMMER 4	12,20 m <sup>2</sup>
ZIMMER 5	21,65 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE 1	7,70 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE 2	12,27 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>47,35 m<sup>2</sup></b>





- 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 m<sup>2</sup> und etwa 176 m<sup>2</sup>. Dazu kommen jeweils ein Balkon sowie eine Terrasse mit 25 m<sup>2</sup> bis etwa 29 m<sup>2</sup> und ein eigener Gartenbereich mit etwa 60-80 m<sup>2</sup>. 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 Sanitäräume. 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 3** bietet Ihnen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 176,55 m<sup>2</sup>, 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. 7,70 m<sup>2</sup> sowie einen ca. 6,10 m<sup>2</sup> großen Vorraum der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand ist das WC mit ca. 2,71 m<sup>2</sup> situiert. Weiter gerade aus gelangen Sie direkt zur ca. 55,37 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Wohnküche mit vorgelagerter Terrasse im Ausmaß von ca. 21,93 m<sup>2</sup>, sowie einem Eigengarten mit ca. 80 m<sup>2</sup>. Die interne Stiege führt Sie in das erste Obergeschoß, wo Sie ein Vorraum mit ca. m<sup>2</sup> 6,47 und insgesamt drei Schlafzimmer mit ca. 13,56 m<sup>3</sup> sowie ca. 15,21 m<sup>2</sup> und ca. 18,59 m<sup>2</sup> erwarten. Ein geräumiges Bad mit ca. 9,66 m<sup>2</sup> mit natürlicher Belichtung, einer Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch, sowie ein separates WC mit ca. 1,53 m<sup>2</sup> mit Handwaschbecken, ist ebenso verfügbar. Im Dachgeschoß finden Sie einen Vorraum mit ca. 4,53 m<sup>2</sup>, ein weiteres Zimmer mit ca. 12,20 m<sup>2</sup> mit Dachterrasse mit ca. 7,70 m<sup>2</sup> sowie einen großzügigen Master-Bedroom mit ca. 21,65 und Dachterrasse mit ca. 12,27 m<sup>2</sup>. Ein weiteres Bad mit WC mit ca. 8,97 m<sup>2</sup> samt Wanne, Doppelwaschtisch ist vorhanden. Der Preis für einen PKW-Abstellplatz beträgt € 12.500,--.

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](mailto: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