

Attraktive Dachgeschoßwohnung mit zwei Terrassen in bester Lage



Objektnummer: 3619

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Wohnfläche:	109,74 m ²
Nutzfläche:	159,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	999.900,00 €
Betriebskosten:	209,29 €
USt.:	20,93 €
Provisionsangabe:	

35.996,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien

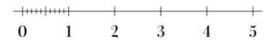
T +43 1 533 46 44-1
H +43 664 88 73 99 35



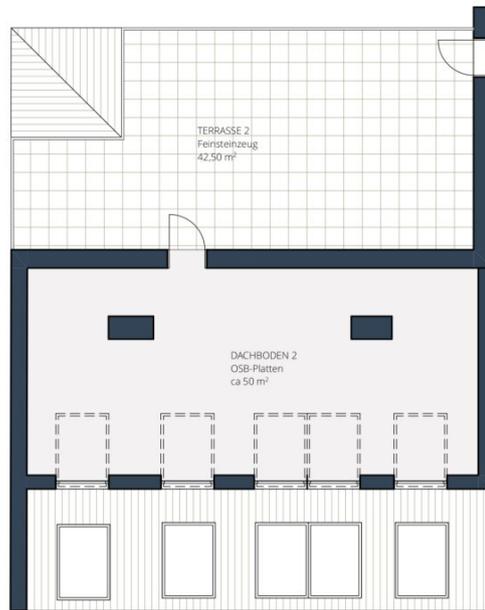
TOP 6 - DG



VORRAUM 1	4,71 m ²
ESS-KÜCHE	22,93 m ²
WC	1,71 m ²
WOHNRAUM	35,72 m ²
AB	4,22 m ²
VORRAUM 2	6,38 m ²
ZIMMER 1	12,04 m ²
BAD/WC	6,75 m ²
ZIMMER 2	15,28 m ²
TERRASSE 1	11,27 m ²
WOHNFLÄCHE	109,74 m²

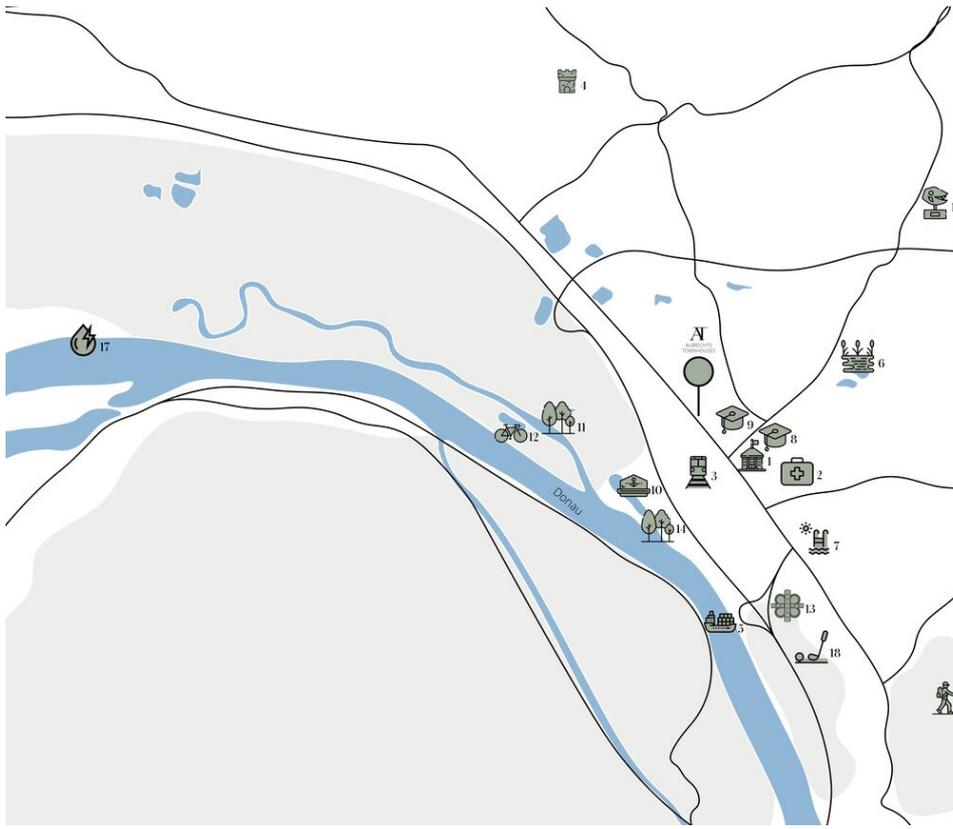


TOP 6 - GG



DACHBODEN 2	ca 50,00 m ²
TERRASSE 2	42,50 m ²





- 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.

Objekt und Ausstattung

Diese exklusive 3-Zimmerwohnung wird im Zuge des Dachgeschoßausbaus neu errichtet und bietet Ihnen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 109,74 m², verteilt auf drei Zimmer, Vorraum, Abstellraum, Bad und WC. Sie betreten die Wohnung über einen ca. 4,71 m² großen Vorraum der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Gerade aus des Einganges gelangen Sie direkt zur ca. 22,93 m² großen, lichtdurchfluteten Essküche mit angrenzender Terrasse im Ausmaß von ca. 11,27 m². Angrenzend an den Essbereich finden Sie das erste Schlafzimmer mit ca. 12,04 m², sowie das geräumige Bad mit ca. 6,75 m², ausgestattet mit Wanne und einem Doppelwaschtischeinen und das zweite Schlafzimmer im Ausmaß von ca. 15,28 m². Gegenüber befindet sich ein Abstellraum mit ca. 4,22 m². Linker Hand des Eingangs erreichen Sie das WC mit Handwaschbecken im Ausmaß von ca. 1,71 m². Über den Vorraum gelangen Sie zum ca. 35,72 m² großen, halboffenen Wohnraum. Ein weiteres Highlight der Wohnung bildet die etwa 42,25 m² große Dachterrasse samt einem Dachboden mit ca. 50 m², welche über das Treppenhaus, erreichbar sind und ausschließlich der Top 6 zugeordnet sind.

Edle Materialien und hochwertige Ausstattung zeichnen diese lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung aus. Ein eleganter Eichenholz-Parkettboden in moderner Dielenoptik wird in den Wohnräumen verlegt und ansprechende Feinsteinzeug-Fliesen von Procasa Serie Anubis sowie Armaturen von Grohe für die Sanitärräume gewählt. Alle Räume sind zudem mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die klimafreundlich mittels einer Zentralheizung mit Luftwärmepumpe betrieben wird. Darüber hinaus werden alle Aufenthaltsräume mit einer abgehängten Deckenkühlung gekühlt. Die hochwertigen Alufenster werden dreifach-verglast ausgeführt und verfügen über integrierte Rollkästen mit Rollläden, die ebenso wie die Licht- und Raumtemperatursteuerung und die Videosprechanlage an das Smart-Home System angeschlossen sind und mittels digitaler App steuerbar sind. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Ein PKW-Abstellplatz im Innenhof der Liegenschaft kann um € 12.500,-- zusätzlich erworben werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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