

**Baujahr 2020 - repräsentativer 4 Zimmer Neubau mit  
15,31m<sup>2</sup> großem Balkon und Garage**



**Objektnummer: 6876/1174**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2100 Korneuburg                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 98,41 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 106,07 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 106,07 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 26,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 228,96 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 22,90 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8



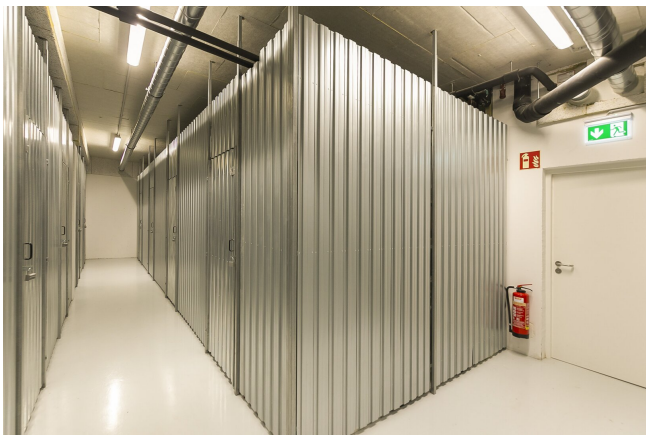
















Deutsche  
Vermögensberatung

*Früher an Später denken.*

# Ich unterstütze Sie mit flexiblen Finanzierungskonzepten.

**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

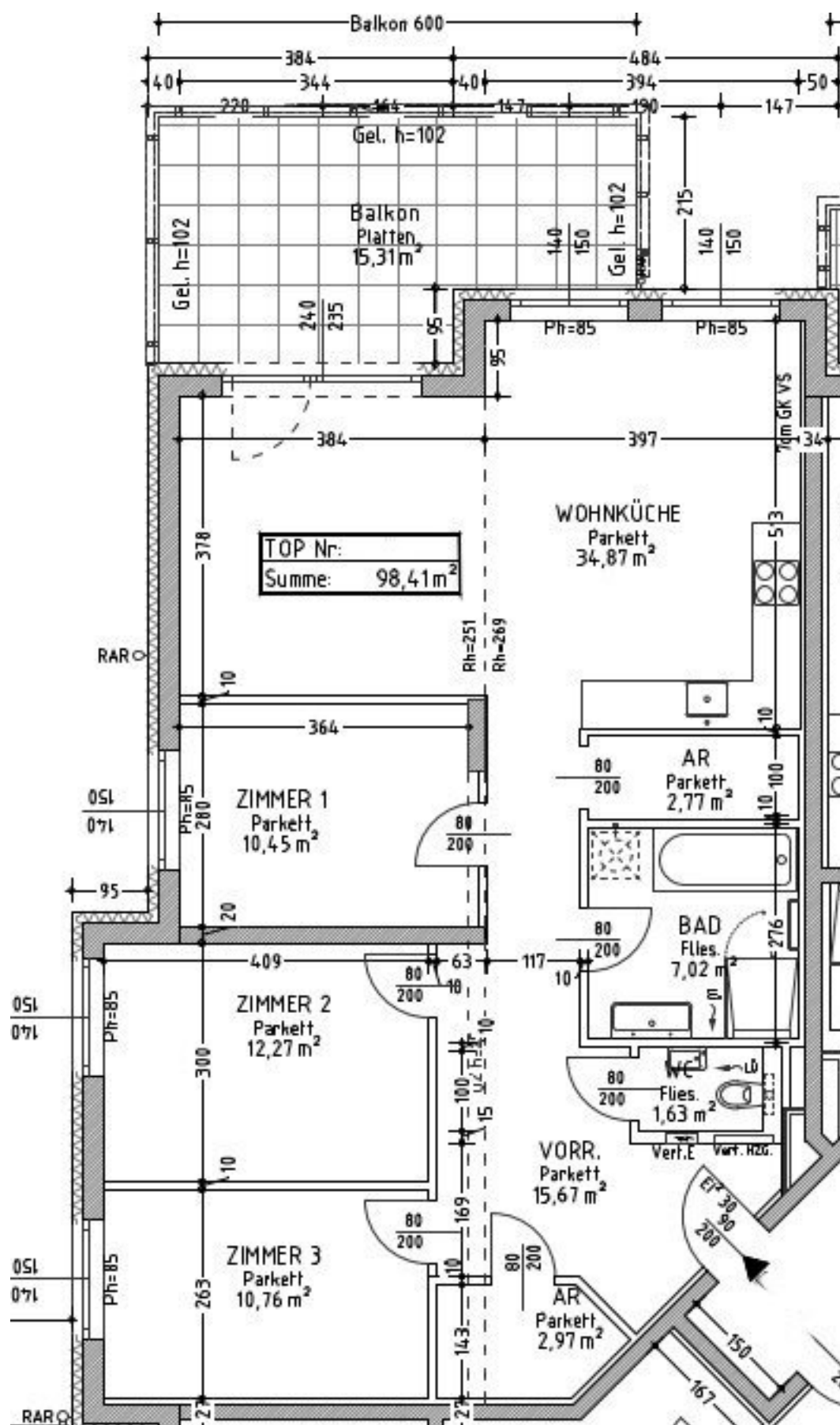
Regionaldirektion

**Michael Binder-Seemann**

Vermögensberater und Versicherungsagent

0676 88400 2604





## Objektbeschreibung

2100 Korneuburg - Kreuzensteiner Straße

repräsentative 4 Zimmer Neubauwohnung mit 15,31m<sup>2</sup> großem Balkon, einem Garagenplatz und einem Autoabstellplatz zu verkaufen,

es sind vom Vorzimmer aus alle 4 Zimmer zentral begehbar,

die Wohnung wird zur Zeit noch bewohnt und kann ab dem 01. September 2024 übergeben werden,

1. Liftstock,

98,41m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 15,31m<sup>2</sup> Balkon,

Wohnzimmer mit offener Einbauküche und Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, geräumiges Vorzimmer,

Bad mit Wanne und Dusche,

separates WC,

Fernwärme,

BK: € 272,79 brutto/Monat,

Heizungskonto: € 74,23 brutto/Monat,

Reparaturrücklage: € 127,57/Monat,

2 Abstellräume stehen zur Verfügung,

1 Kellerabteil vorhanden,

der Wohnung sind ein Tiefgaragenplatz und ein Stellplatz zum Preis von € 30.000,00 zugeordnet, welche zusätzlich erworben werden müssen,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 499.000,00

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: erfolgt durch das Notariat Mag. Hnatek, 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und zzgl. Barauslagen

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap