

# NEUBAU-PROJEKT IN (ZIEGEL) BAU - RAUS AUS DER STADT - 2100



**Objektnummer: 51659**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilien treuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

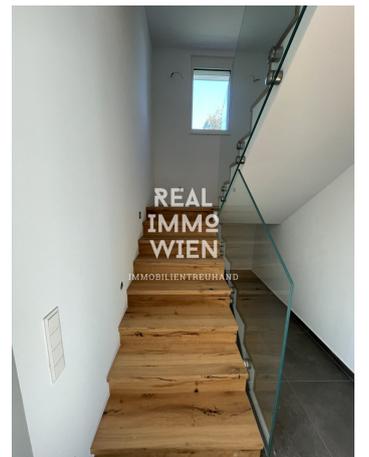
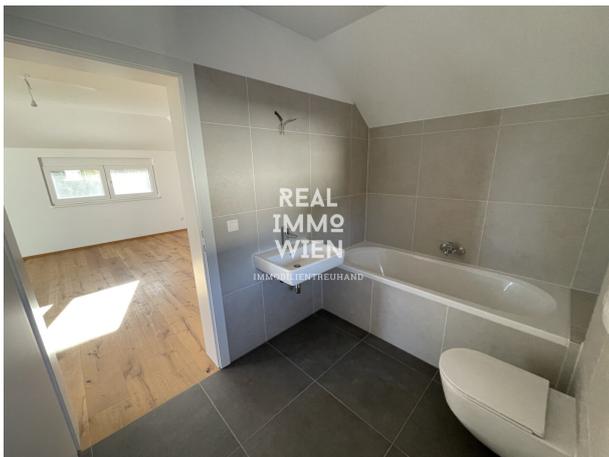
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



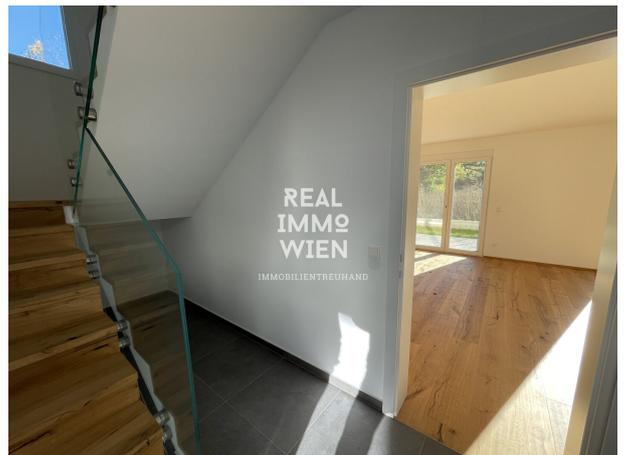
**Ing. Nikolaus Roschütz**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

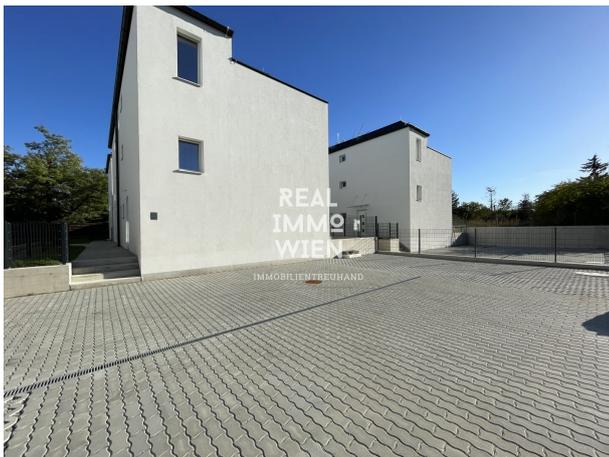


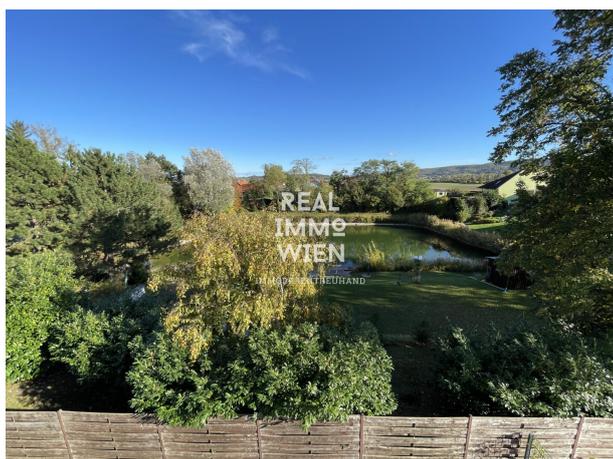












49/14  
EZ 2235  
Herzine Hörs  
Mühlweg 3  
A-2100 Leobendorf

49/15  
EZ 2231  
Edm. Johann Hutterstrasser  
Stolze 8  
A-2100 Korneuburg  
EZ 2251  
Renate Hutterstrasser  
Speibstr 8  
A-2100 Korneuburg

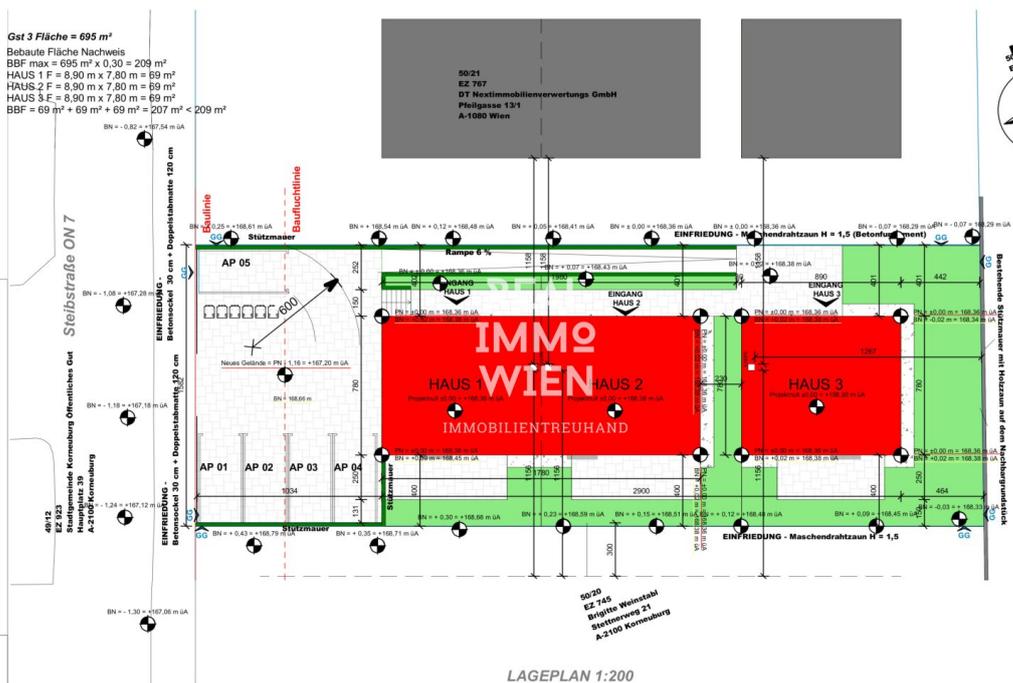
Gst 3 Fläche = 695 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche Nachweis  
BBF max = 695 m<sup>2</sup> x 0,30 = 209 m<sup>2</sup>  
HAUS 1 F = 8,90 m x 7,80 m = 69 m<sup>2</sup>  
HAUS 2 F = 8,90 m x 7,80 m = 69 m<sup>2</sup>  
HAUS 3 F = 8,90 m x 7,80 m = 69 m<sup>2</sup>  
BBF = 69 m<sup>2</sup> + 69 m<sup>2</sup> + 69 m<sup>2</sup> = 207 m<sup>2</sup> < 209 m<sup>2</sup>

50/21  
EZ 767  
DT Nextimmobilienverwertungs GmbH  
Pfeilgasse 13/1  
A-1000 Wien



50/4  
EZ 2971  
Mag. Alexander Vesely  
Sietterweg 33  
A-2100 Korneuburg  
EZ 2971  
Vera-Christina Vesely  
Mannschützstraße 4/3  
A-2100 Korneuburg  
EZ 2971  
Mag. Andrea Wimmer  
Im Jagersfeld 10  
A-2100 Korneuburg

50/20  
EZ 745  
Brighto Weinstabl  
Speitnerweg 21  
A-2100 Korneuburg

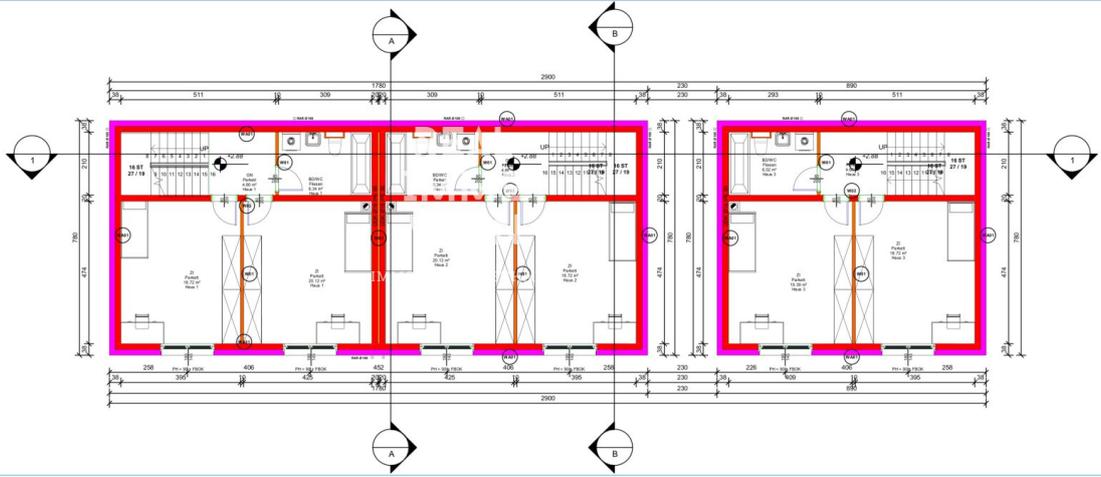


LAGEPLAN 1:200



Baulinie

Baufluchtlinie



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 1:100

N



## Objektbeschreibung

In einer sehr **ruhigen und schönen Wohnlage Korneuburgs** entsteht ein feines und **smartes Neubau-Wohnprojekt mit sehr guter Infrastruktur**. In **Doppelhaushälften** und **Einzelhäusern** gegliedert mit Eigengärten und Terrassen, smarter Wohnraum für Menschen, die Natur, aber nicht die Einsicht suchen! Nahe zu alle Nahversorger sind fußläufig erreichbar, eigentlich gleich um die Ecke!! (Euro Spar, dm Drogeriemarkt, Hofer, Banken, Sportgeschäft, Modeketten, Volksschule, Sporteinrichtungen, u.v.m.)

**Alle Häuser verfügen über 4 Zimmer, haben eine Wohnfläche von 133m<sup>2</sup> bis 136m<sup>2</sup> auf 3 Etagen mit Dachterrasse und Eigengarten mit Terrasse!**

**FERTIGGESTELLT UND BEZUGSFERTIG!**

**Die Häuser werden schlüsselfertig übergeben. Hierbei handelt es sich um Wohnungseigentum in Gründung.**

Verwirklichen Sie Ihren Wohn-Traum in schöner Natur, aber nicht fernab von Einkaufsmöglichkeiten und gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Hier stehen Ihnen Regionalbusse und der Bahnhof Korneuburg zur Verfügung.

Die dreigeschossigen Häuser - Gartengeschoss - Obergeschoss - Dachgeschoss - lassen keinen Zweifel an ihrem ökologischen Hintergrund aufkommen und sorgen somit für optimalen Wohn-Komfort und angenehmer Behaglichkeit.

Eine **Luftwärmepumpe** versorgt die Häuser mit Wärme (Warmwasser und Heizung), **Vorbereitung für PV-Anlage** am Dach vorhanden.

**Raumaufteilung der Häuser - 4 Zimmer**

**Gartengeschoss: Wohnküche**, Bad (Dusche mit WC), Technikraum, Garten, Terrasse

**Obergeschoss: 2 (Kinder-) Zimmer**, Bad mit Wanne und WC

**Dachgeschoss: Schlafzimmer**, Bad mit Wanne und WC, Terrasse

**Dieses *Real Immo Wien* - Immobilien-Angebot zeichnet sich durch folgende High-Light aus:**

- top Ruhe-Lage in Korneuburg
- alle Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- Dachterrasse

- Eigengärten
- Luft-Wärme-Pumpe
- Bodenheizung
- hochwertige Eichen-Parkette
- integrierter Sonnenschutz
- u.v.m. ...

## **Verfügbare Häuser des Projekts:**

### **Bauparzelle 1**

Haus 1 - Wohnfläche ca. 136m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 11,5m<sup>2</sup>, Garten ca. 17m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 17m<sup>2</sup>, **Kaufpreis € 539.000,00**

Haus 2 - Wohnfläche ca. 136m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 11,5m<sup>2</sup>, Garten ca. 37m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 17m<sup>2</sup>, **Kaufpreis € 549.000,00**

Haus 3 - Wohnfläche ca. 133m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 11,5m<sup>2</sup>, Garten ca. 103m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 11m<sup>2</sup>, **VERKAUFT**

### **Bauparzelle 2**

Haus 1 - Wohnfläche ca. 136m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 11,5m<sup>2</sup>, Garten ca. 17m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 17m<sup>2</sup>, **Kaufpreis € 549.000,00**

Haus 2 - Wohnfläche ca. 136m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 11,5m<sup>2</sup>, Garten ca. 37m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 17m<sup>2</sup>, **Kaufpreis € 519.000,00**

Haus 3 - Wohnfläche ca. 133m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 11,5m<sup>2</sup>, Garten ca. 107m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 11m<sup>2</sup>, **VERKAUFT**

### **Bauparzelle 3**

Haus 1 - Wohnfläche ca. 136m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 11,5m<sup>2</sup>, Garten ca. 17m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 17m<sup>2</sup>, **VERKAUFT**

Haus 2 - Wohnfläche ca. 136m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 11,5m<sup>2</sup>, Garten ca. 37m<sup>2</sup>, Terrasse ca.

17m<sup>2</sup>, Kaufpreis € 549.000,00

Haus 3 - Wohnfläche ca. 133m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 11,5m<sup>2</sup>, Garten ca. 94m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 11m<sup>2</sup>, **VERKAUFT**

**Bei jedem Objekt ist ein Stellplatz im Wert von € 12.500,00 inkludiert.**

**Weitere Informationen auf Anfrage über das Kontaktformular! Fotos repräsentativ für Ausstattung aller Objekte!**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung gleichzeitig mit dem download des Exposés möglich.

Änderungen:

Der Ausführende behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Wohnungsausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprüngliche ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

HINWEIS: WIR WEISEN AUSDRÜCKLICH DARAUF HIN, DASS ZWISCHEN REAL IMMO WIEN UND DER AUFTRAGGEBERIN / DEM AUFTRAGGEBER EIN WIRTSCHAFTLICHES NAHEVERHÄLTNIS BESTEHT! IRRTUM UND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! UNSERE GESETZLICHEN PFLICHTEN ALS DOPPELMAKLER WERDEN DADURCH NICHT BEEINTRÄCHTIGT! "BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

<https://www.realimmo.wien/haus-kaufen>

**Auf unserer Homepage <http://www.realimmo.wien>, finden Sie täglich interessante, aktuelle und neue Immobilienangebote.**

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? -> WERTERMITTLUNG - VERMARKTUNG

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap