

## Exklusive zentrumsnahe Dachgeschoßwohnung mit großer Terrasse in absoluter Ruhelage



**Objektnummer: 960/67970**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2100 Korneuburg                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2004                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 130,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,36                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

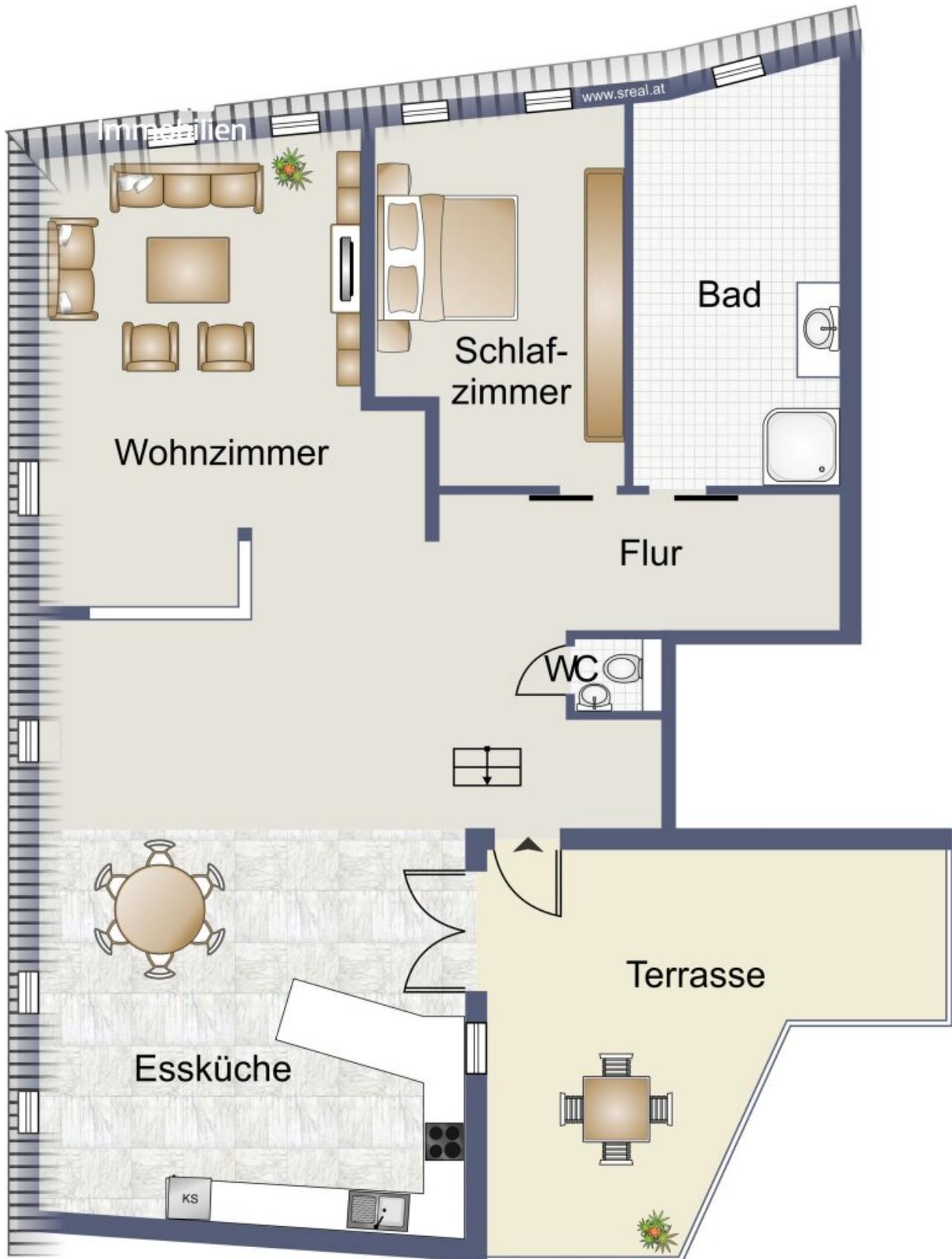




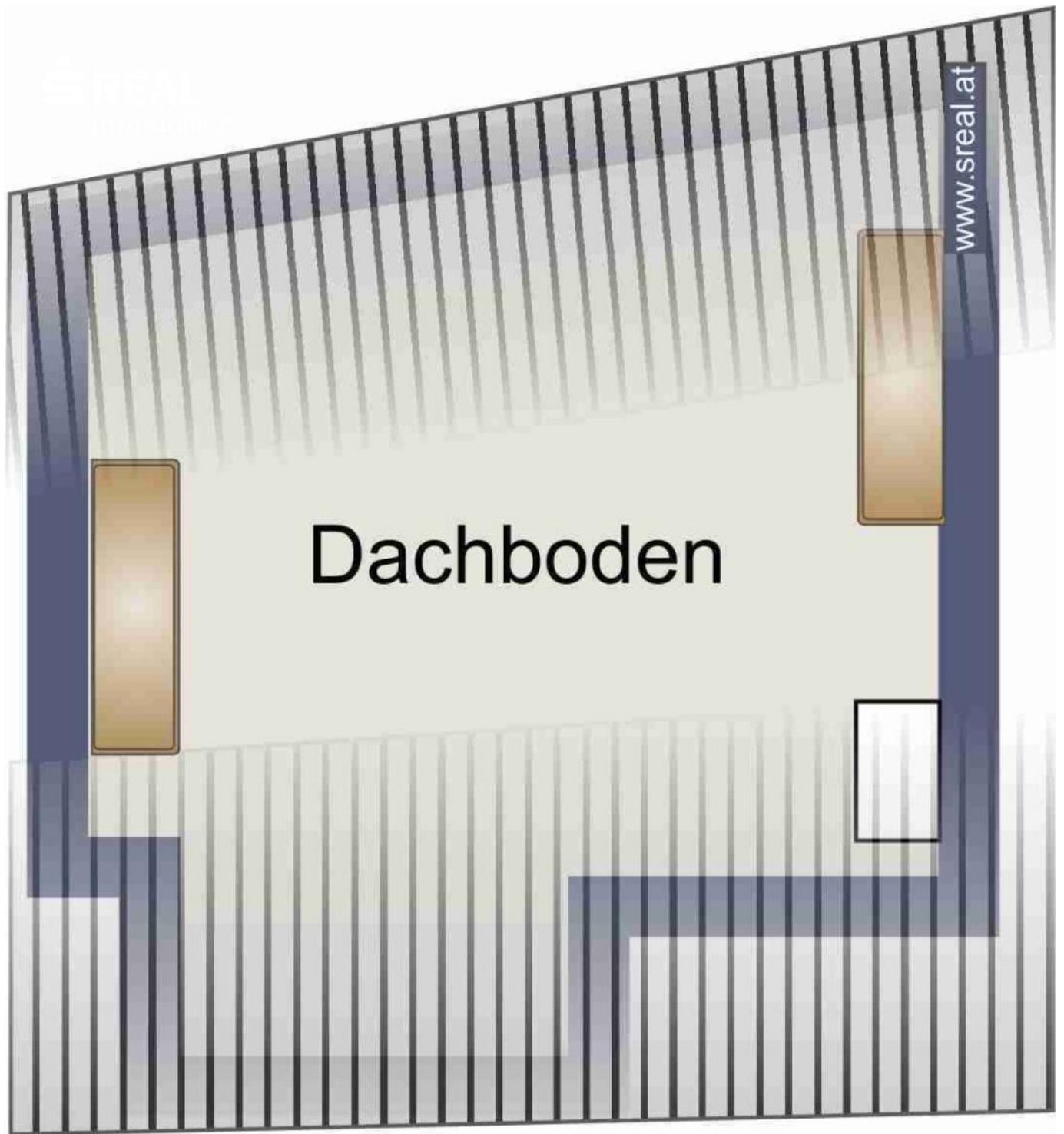








Skizze Erdgeschoss



# Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Bei dieser Wohnung wird "traumhaft wohnen" zur Realität.

Diese für die Gesamtfläche sehr preisgünstige, zentrumsnahe Dachgeschosswohnung mit ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügt über:

- ein ca. 84 m<sup>2</sup> großes offenes Wohnzimmer mit integrierter Küche und Essplatz
- ein ca. 17 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- ein ca. 15 m<sup>2</sup> Bad mit Walk-in Dusche
- einen ca. 30 m<sup>2</sup> wertvollen Stauraum am Dachboden
- und eine großzügige ca. 22 m<sup>2</sup> große Terrasse mit elektrischer Markise

Die exklusive Wohnung besticht durch sehr helle, hohe und große Räume und eine hohe Qualität der Ausstattung inklusive Klimaanlage, Echtholzparkett, Walk-in Dusche, teuren Fliesen und ein elektrisches Dusch-WC.

Alle Fenster wurden erneuert (Velux dreifachverglast). Die hoch genug angesetzten Dachschrägen erlauben eine gute Nutzbarkeit. Die Wohnung wird mittels Fußbodenheizung beheizt, welche ein sehr angenehmes Raumklima erzeugt.

Die Wohnung liegt in zentrumsnaher, absoluter Ruhelage.

Die monatlichen Betriebskosten sind mit ca. 130,00 Euro (Stand 2023) als extrem günstig zu bezeichnen.

Falls Sie noch weiteren Stauraum benötigen, oder um einen Teil der Finanzierung durch Vermietung hereinzuspielen: Es gibt eine 20 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die ebenfalls verkauft wird.

Falls wir Ihr Interesse für eine seltene Gelegenheit geweckt haben, freuen wir uns auf einen Besichtigungstermin und nähere Auskünfte.

### LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich an einer Top-Adresse mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Direkt an der A 22 mit dem PKW erreichen sie Wien in ca. 10 Minuten, ebenso

mittels der S-Bahn oder Regionalzügen (1/4 Stunden Takt).

Die Stadt Korneuburg bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Volksschule, Hauptschule, Gymnasium und eine Handelsakademie sind nur einen Sprung entfernt.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3090772?accessKey=66ea>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.