

## Loft-Exklusivität direkt im Zentrum von Korneuburg - Dachgeschosswohnung mit Galerie & Terrasse



**Objektnummer: 960/69326**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

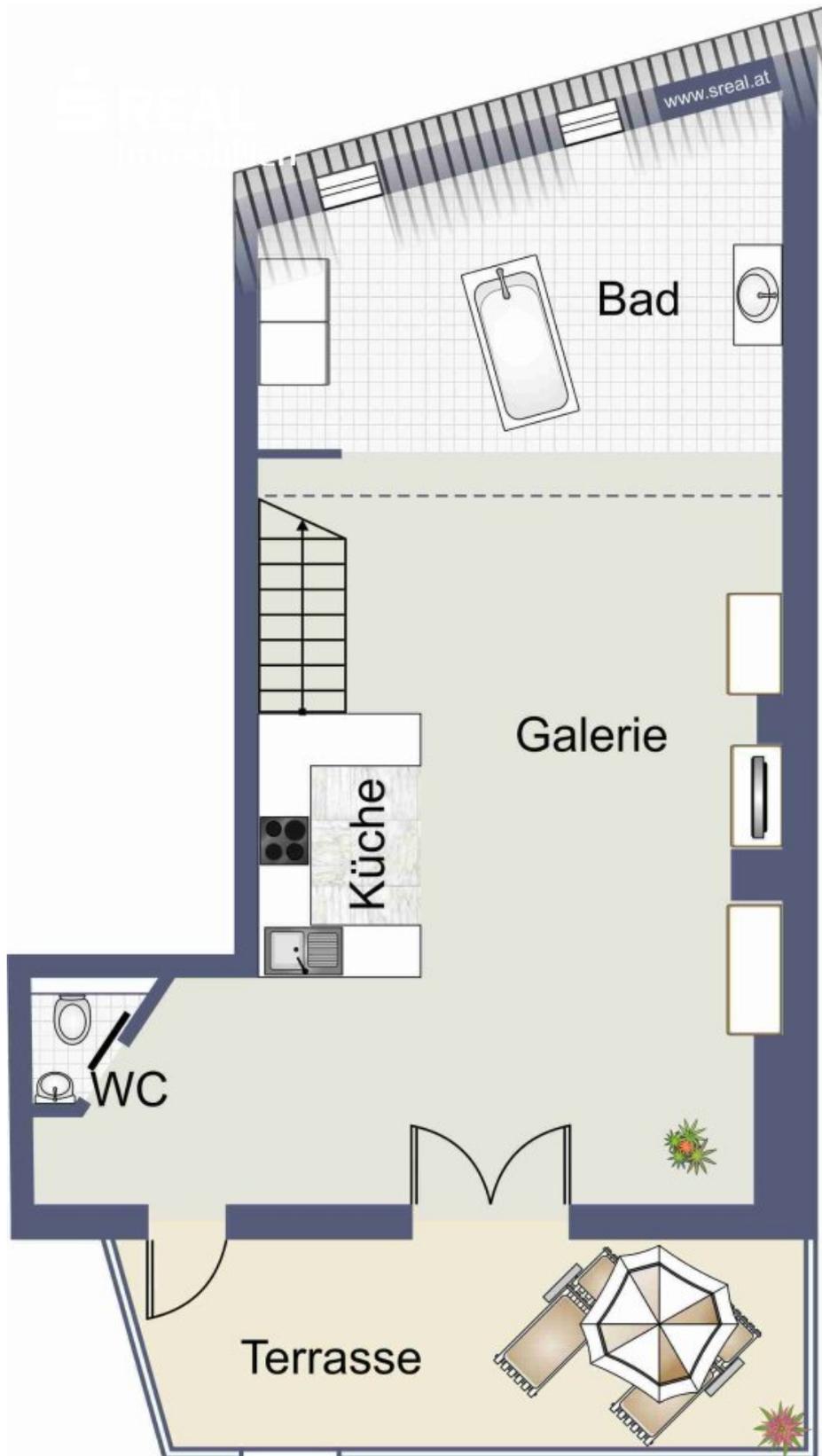


### Mario Reinsperger

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

T +43 (0)5 0100 - 26246





Skizze

## Objektbeschreibung

Diese exklusive loftartige Dachgeschosswohnung im komplett renovierten Zustand, mit einer Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> plus einer 16 m<sup>2</sup> großen und voll integrierten Galerie strahlt absolute Einzigartigkeit aus.

Diese selten stylische Galerie können Sie z.B. als Atelier, Fitness-Bereich, Relax-/Schlafbereich, oder als Homeoffice verwenden und damit Ihren Wohnbereich deutlich vergrößern. Die südseitig ausgerichtete 18 m<sup>2</sup> **Terrasse** macht die Wohnung perfekt für Singles und Paare, die das Besondere lieben. Diese, in Relation zu den m<sup>2</sup> preisgünstige Immobilie verfügt mit den 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Galerie und Terrasse über eine nutzbare gesamte Bodenfläche von über 104 m<sup>2</sup>.

Die Ausstattung ist hochwertig, eine **Klimaanlage** ist ebenso vorhanden, sowie Echtholzparkettboden und eine freistehende Badewanne. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung, die ein sehr angenehmes Raumklima erzeugt. Das Brennwertgerät wurde erneuert und ist absolut neuwertig.

Die ebenfalls erneuerten Dachflächenfenster (3-fachverglast) sind elektrisch zu beschatten und zu öffnen).

Außerdem sind die monatlichen **Betriebskosten i.H. von nur EUR 100,- sehr gering**, was die Wohnung in Summe noch attraktiver macht.

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.

### RESUME:

Eine in Summe aufgrund der guten Nutzbarkeit preisgünstige und einzigartige Dachgeschoss-Eigentumswohnung in zentrumsnaher Bestlage, die bleibenden Eindruck hinterlässt. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst davon.

### 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/3089621?accessKey=66dc>

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.