

## Eckreihenhaus – Ziegelmassivbau – Architekturjuwel



**Objektnummer: 80099**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Loibl-Straße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	200,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,65
Kaufpreis:	559.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

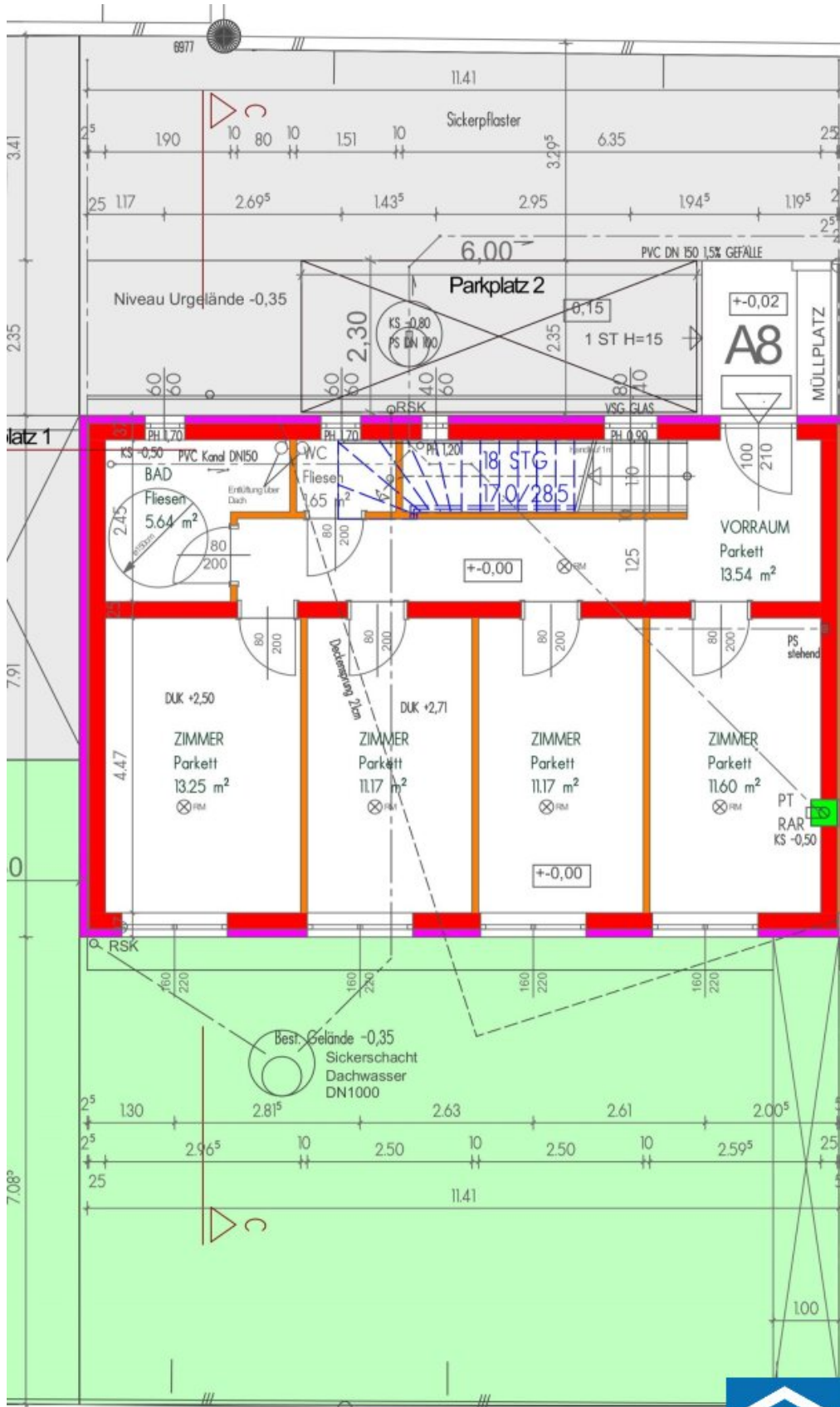


**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

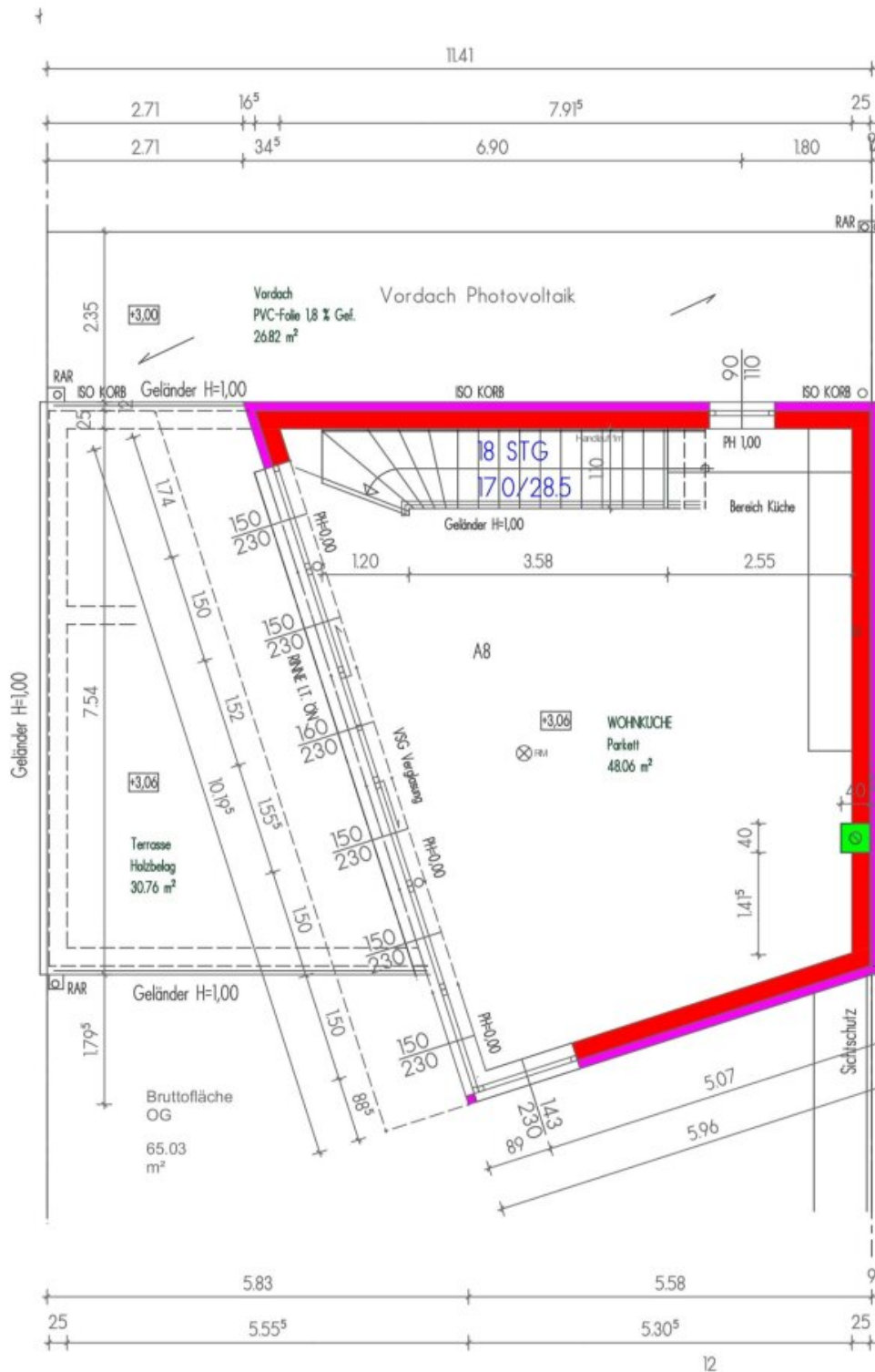






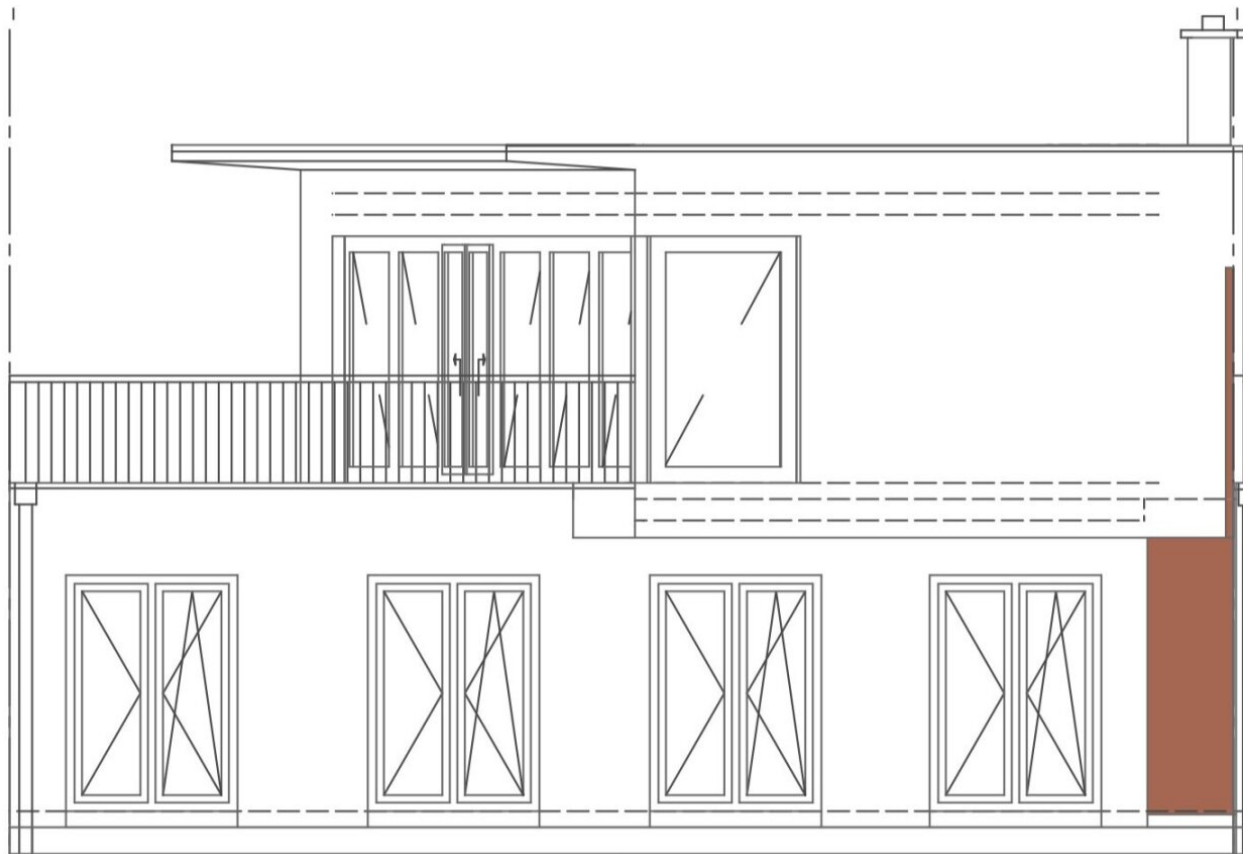
**ERDGESCHOSS**





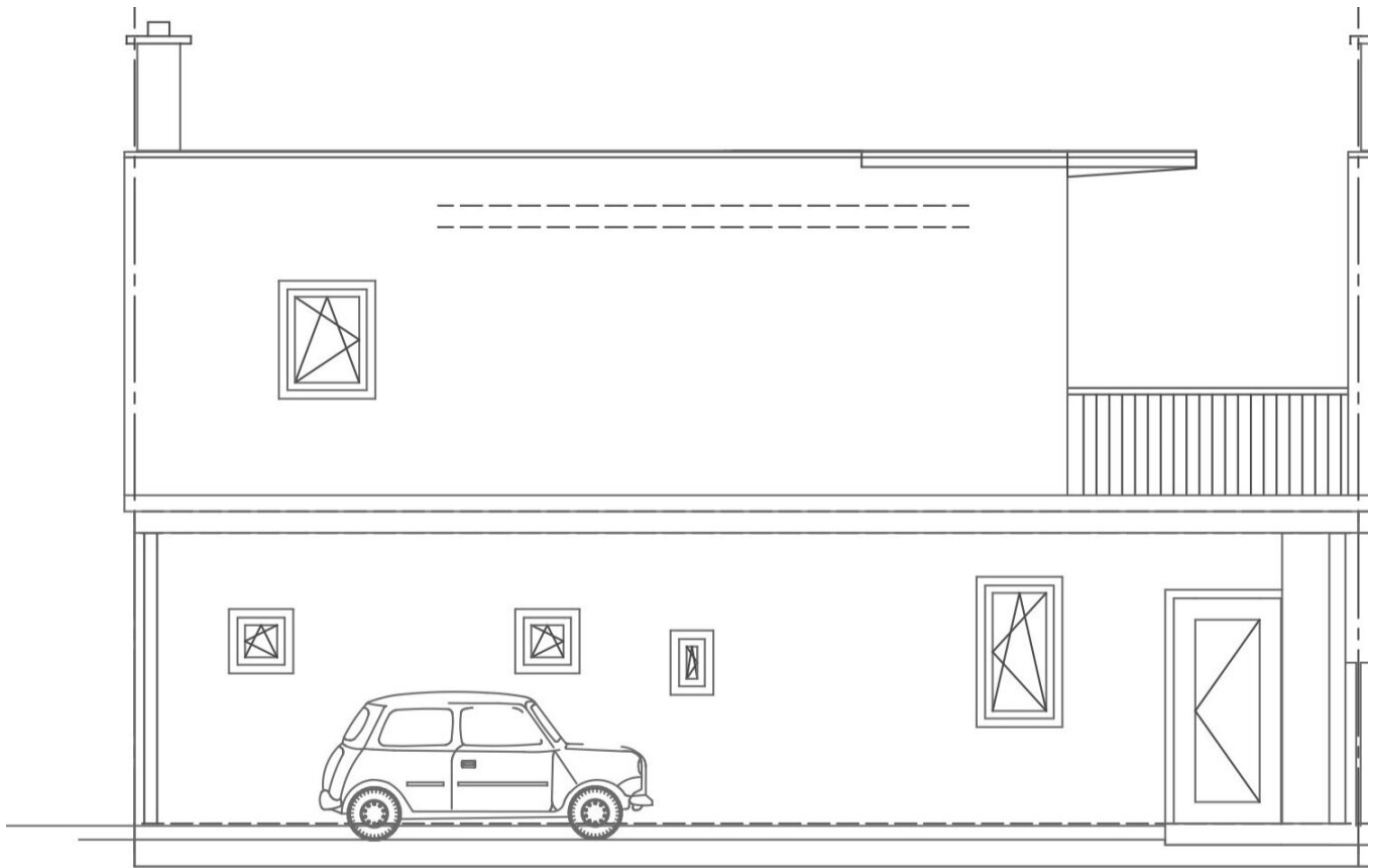
## OBERGESCHOSS





SÜD - OST - ANSICHT

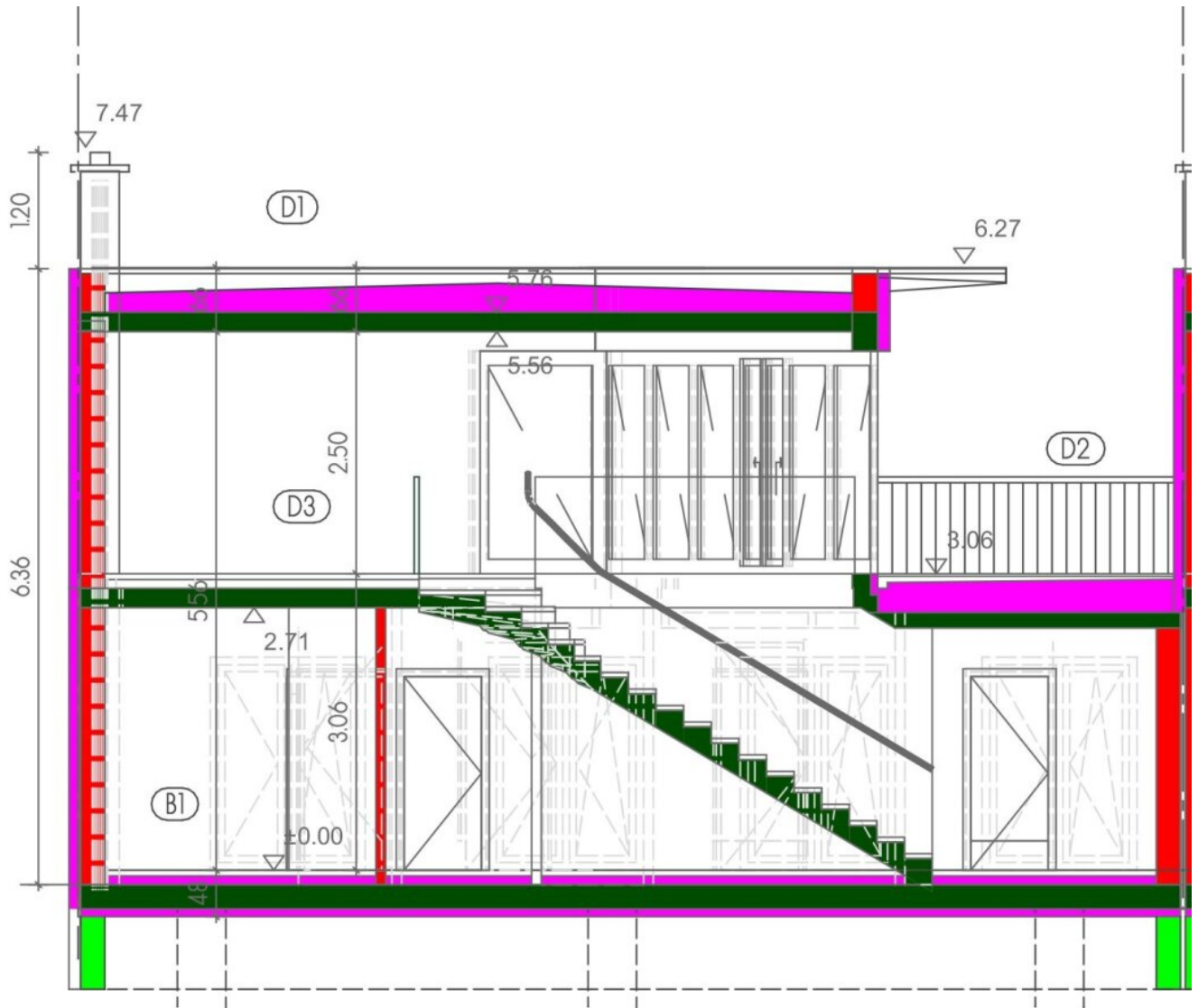




NORD - WEST - ANSICHT







## SCHNITT A-A



## Objektbeschreibung

Super-Gemütliches Eckreihenhaus in der idyllischen Wohngegend in Korneuburg, umgeben von charmanten Einfamilienhäusern und einer exzellenten Infrastruktur. Dieses Reihenhaus in ehrlicher und hochwertiger Ziegelmassivbauweise erstreckt sich über ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet auf zwei Etagen alles, was Sie sich wünschen.

Im Erdgeschoss befinden sich drei lichtdurchflutete Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Garten – ideal für Familien. Die nach Osten ausgerichteten Zimmer sorgen morgens für reichlich Sonnenlicht und schafft eine helle, angenehme Atmosphäre. Die offene Wohnküche im Obergeschoss ist der perfekte Ort für entspannte Stunden und bietet viel Raum für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein mit der ganzen Familie. Das stilvolle Badezimmer ist mit stilsicheren Keramiken und eleganten Armaturen ausgestattet.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und die energieeffiziente Ausstattung. Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe sorgt für umweltfreundliche Energie und niedrige Betriebskosten, eine Vorbereitung einer PV Anlage sowie für eine Klimaanlage ist ebenfalls vorgesehen. Die dreifach verglaste Kunststofffenster und Raffstores garantieren höchsten Wohnkomfort. Der edle Parkettboden in allen Wohnräumen verleiht eine warme und einladende Atmosphäre. Eine große Glasfläche mit Glas-Schiebetüre zur Terrasse eröffnet den direkten Zugang zum heimeligen Außenbereich, wo Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Ein Stellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Die Leopold-Loibl-Siedlung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend in Korneuburg. Die Straße ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern und bietet eine angenehme Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut, sodass das Stadtzentrum von Wien in kurzer Zeit erreichbar ist. Gleichzeitig genießt man hier die Vorzüge einer grünen Umgebung mit Parks und Naherholungsgebieten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Ein weiterer Vorteil dieses Hauses ist das rollierende (!) Baurecht auf 99 Jahre, das Ihnen langfristige Sicherheit für Ihr Eigentum bietet. Mit einem monatlichen Pachtzins von nur € 250,- stellt dieses Objekt ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis dar.

Erleben Sie modernes Design, hochwertigen Wohnkomfort und eine hervorragende Lage in Korneuburg. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, warum dieses Haus Ihr perfektes neues Zuhause ist!

**Voraussichtliche Fertigstellung: Winter 2024**

### **3% Kundenprovision**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.250m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <5.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.750m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <1.250m

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.