

## Ihr neues Zuhause im Herzen von Korneuburg



LivingRoom\_impression

**Objektnummer: 567**

**Eine Immobilie von ImmoDienst**

## Zahlen, Daten, Fakten

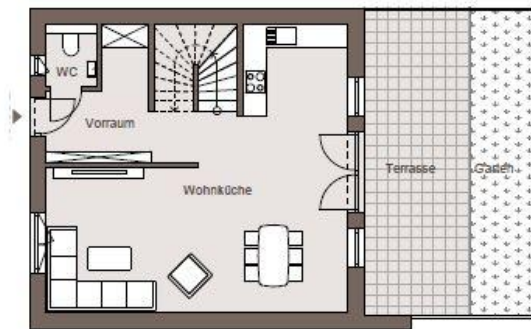
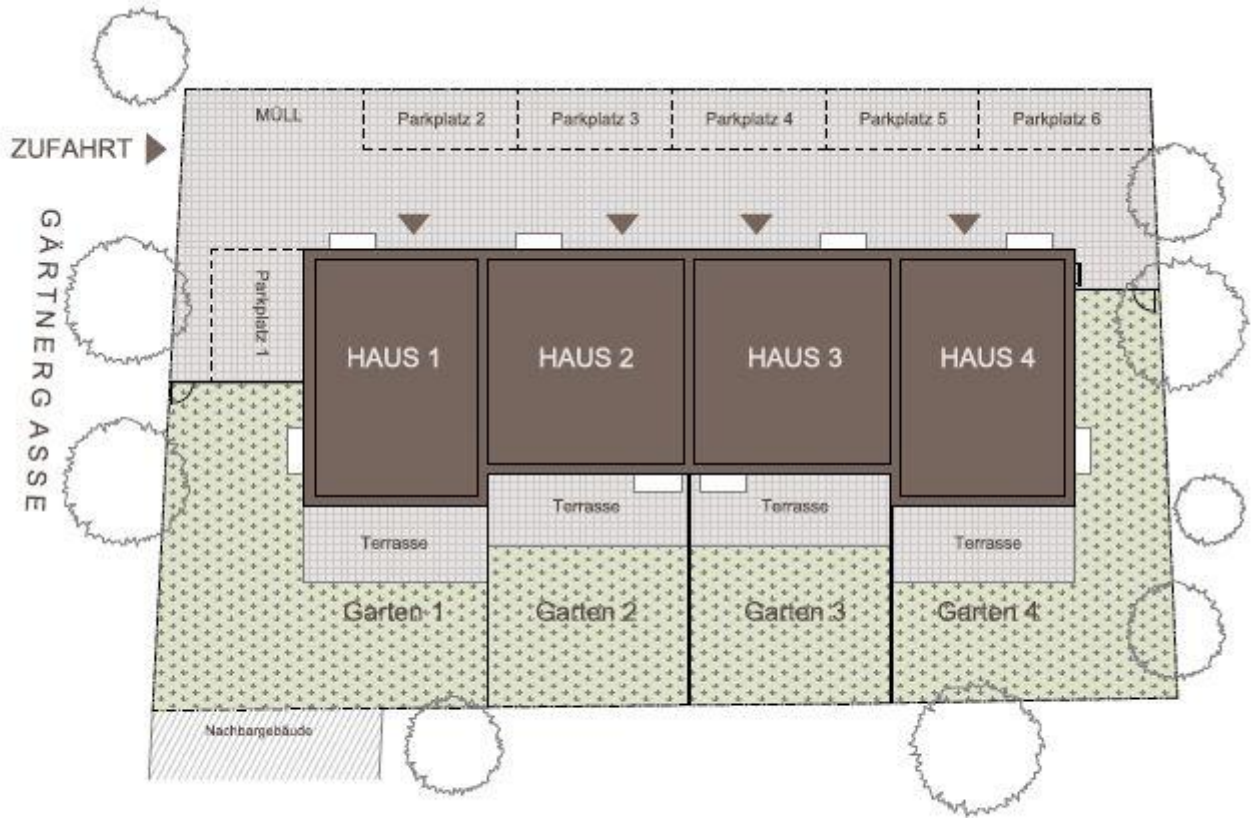
<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	167,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	55,96 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	619.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

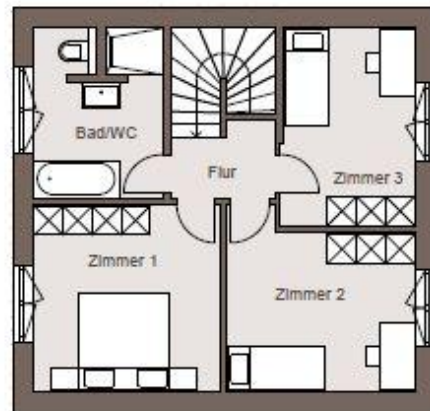
**Mag. (FH) Walter Sefcsik**

ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH  
Donaufelderstraße 247  
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



EG



OG

## HAUS 2

Nutzfläche	167,33 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>
Garten + Terrasse	70,93 m <sup>2</sup>

### EG

Vorraum	9,24 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Wohnküche	42,07 m <sup>2</sup>
Stiegenhaus	4,82 m <sup>2</sup>

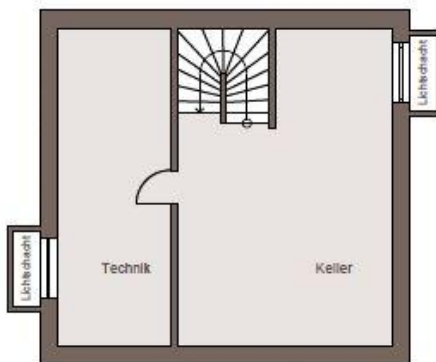
### OG

Flur	3,02 m <sup>2</sup>
Bad	8,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,13 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,57 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,36 m <sup>2</sup>

### KG

Technik	20,18 m <sup>2</sup>
Keller	37,15 m <sup>2</sup>

sämtliche Möblierung dient zur Illustration



KG

## Objektbeschreibung

Auf einem Gesamtgrundstück von 931m<sup>2</sup> ist die Errichtung von 4 Reihenhäusern und 6 Kfz-Stellplätzen geplant.

Die Häuser werden in ziegelmassiv-Bauweise errichtet, sind vollunterkellert und verfügen über Grünflächen zwischen 70 und 129m<sup>2</sup>.

Die Beheizung erfolgt über Luft-Wärmepumpen, mit Fussbodenheizung im EG und OG.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ausgesprochenen Ruhelage und trotzdem nahe dem Ortszentrum von Korneuburg in der Gärtnergasse. Der Hauptplatz und die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus besteht eine perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bahn/Bus) sowie an die A22.

Die Aufschließungskosten (je Haus € 14.500,00) und ein fixer Stellplatz (€ 13.500,00) sind dem belagsfertigen Preis hinzuzurechnen.

Sämtliche Zahlungen werden über ein Treuhandkonto und Ratenplan B gem. Bauträgervertragsgesetz (Auszahlung der Raten gem. Baufortschritt und Sachverständigem) abgewickelt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 31.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.72

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: A

Primärenergieeffizienz:



## **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.