

**Moderne Erstbezug-Wohnung mit 3 Zimmer, 11m²Balkon
und 61m² Dachterrasse in Korneuburg**



Objektnummer: 836

Eine Immobilie von Angst Immobilien GmbH

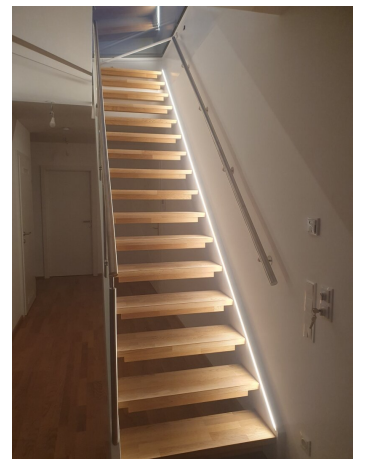
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jaro Schmied-Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,68 m ²
Nutzfläche:	76,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.798,15 €
Kaltmiete (netto)	1.345,00 €
Kaltmiete	1.639,20 €
Betriebskosten:	208,55 €
USt.:	158,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

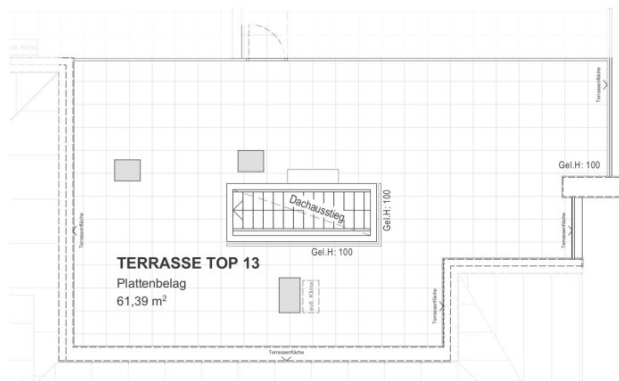










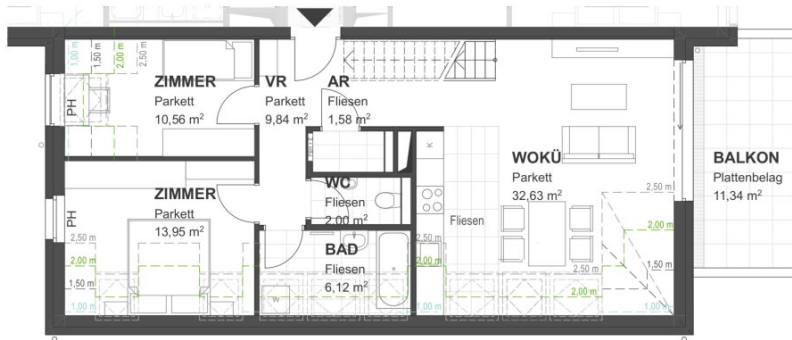


Jaro Schmed Straße 1
2100 Korneuburg

Dachgeschoß

TOP 13
3-ZIMMER WOHNUNG

Wohnfläche: 76,68 m²
Balkon: 11,34 m²
Dachterrasse: 61,39 m²



DT

DG



Unverbindliche Grundrissinformation. Änderung während der Bauausführung vorbehalten. Die angegebenen Quadratmeter sind Circaangaben.
Die dargestellte Möblierung sowie Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten. Alle Inhalte und Darstellung vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.
Stand Jänner 2023
Index G

ANGST
ARCHITEKTUR ZT GMBH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Korneuburg!

Diese atemberaubende Dachterrassenwohnung im 1. DG ist ein wahres Juwel, das Sie mit seinem modernen Design, seiner hochwertigen Ausstattung und seiner erstklassigen Lage begeistern wird.

Mit einer Fläche von 76,68m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Sie werden sofort von dem lichtdurchfluteten Wohnbereich begeistert sein, der mit edlen Fliesen und einem eleganten Parkettboden ausgestattet ist. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für wohlige Wärme, während Sie den herrlichen Rundumblick von Ihrer großzügigen Dachterrasse aus genießen können.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, die Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer - hier können Sie Ihren individuellen Wohntraum verwirklichen. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um mit Familie und Freunden gemeinsam zu kochen und zu essen. Die hochwertige Einbauküche lässt dabei keine Wünsche offen und macht das Kochen zum Vergnügen.

Diese Wohnung befindet sich in einem Neubau und ist somit ein Erstbezug. Sie können sich also auf ein modernes und energieeffizientes Zuhause freuen. Der Personenaufzug macht das Erreichen Ihrer Wohnung besonders komfortabel, egal ob Sie vom Einkaufen oder von der Arbeit nach Hause kommen.

Der 11m² Südbalkon bzw. die 61m² Dachterrasse ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie die Sonnenstrahlen und die frische Luft genießen, während Sie den Blick auf die umliegende Landschaft schweifen lassen. Ein perfekter Ort zum Entspannen und Abschalten vom Alltag.

Auch die Lage dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, ob mit dem Bus oder dem Bahnhof - Sie sind schnell in der umliegenden Stadt und auch in Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Radfahren, Wandern und Schwimmen.

Ein oder zwei Garagenplätze stehen Ihnen ebenfalls optional zur Verfügung, sodass Sie sich um einen sicheren Parkplatz keine Gedanken machen müssen.

Wohnung Top 13	netto	Mwst %	Mwst.	Brutto
Miete	€ 1.345,00	10%	€ 134,50	€ 1.479,50

Betriebskosten	€ 208,55	10%	€ 20,86	€ 229,41
Kaltwasser	€ 16,49	10%	€ 1,65	€ 18,14
Aufzug	€ 19,40	10%	€ 1,94	€ 21,34
Reparaturrücklage	€ 49,76	0%	€ 0,00	€ 49,76
Gesamt	€ 1.639,20		€ 158,94	€ 1.798,14

Heizkosten	€ 25,58	20%	€ 5,12	€ 30,70
Warmwasser	€ 17,05	10%	€ 1,71	€ 18,76
Gesamt mit WW+Hzg.	€ 1.681,83		€ 165,77	€ 1.847,60

Stellplatz	netto	Mwst %	Mwst.	Brutto
Miete	€ 55,00	20%	€ 11,00	€ 66,00
Betriebskosten	€ 23,65	20%	€ 4,73	€ 28,38
Aufzug	€ 2,40	20%	€ 0,48	€ 2,88
Reparaturrücklage	€ 5,64	0%	€ 0,00	€ 5,64
Gesamt	€ 86,69		€ 16,21	€ 102,90

Kaution

€ 6.000,00

Unter folgendem Link können Sie die Wohnung vorab **virtuell besichtigen**:

<https://my.matterport.com/show/?m=kdCDxpi1RCo>.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Dachterrassenwohnung in Korneuburg. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Zuhause mit traumhaftem Ausblick und perfekter Lage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <250m
Klinik <5.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.250m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.750m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap