

## **Moderne Erstbezug-Wohnung mit 3 Zimmer, 11m<sup>2</sup>Balkon und 61m<sup>2</sup> Dachterrasse in Korneuburg**



Wohnzimmer mit offener Küche

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,46 kWh / m <sup>2</sup> * 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

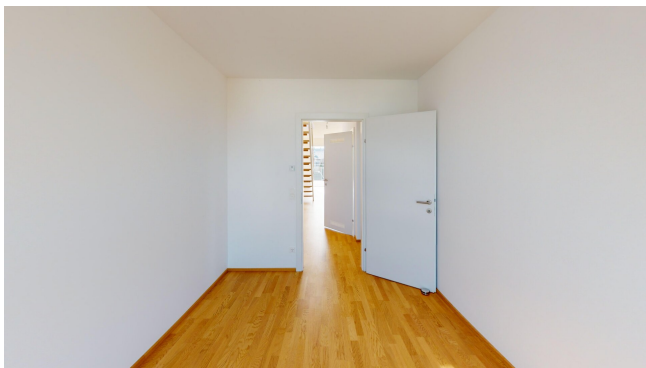


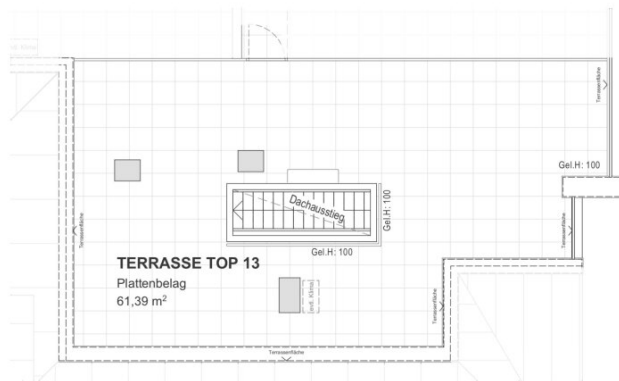










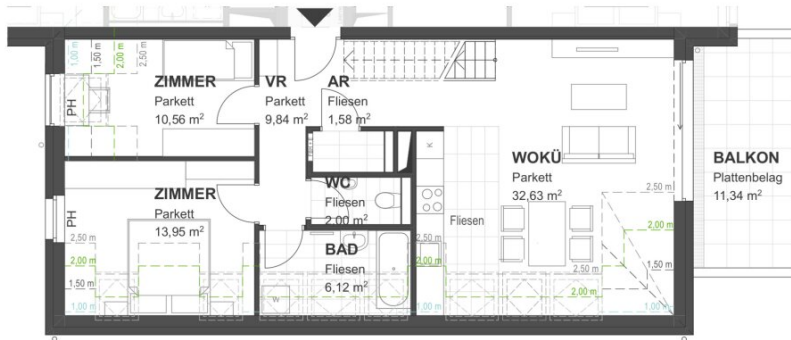


Jaro Schmed Straße 1  
2100 Korneuburg

## Dachgeschoß

TOP 13  
3-ZIMMER WOHNUNG

Wohnfläche: 76,68 m<sup>2</sup>  
Balkon: 11,34 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse: 61,39 m<sup>2</sup>



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





# 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 76,68m<sup>2</sup> 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 11m<sup>2</sup> Südbalkon bzw. die 61m<sup>2</sup> 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
<b>Gesamt</b>	<b>€ 1.639,20</b>		<b>€ 158,94</b>	<b>€ 1.798,14</b>

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

<b>Stellplatz</b>	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
<b>Gesamt</b>	<b>€ 86,69</b>		<b>€ 16,21</b>	<b>€ 102,90</b>

### Kaution

**€ 6.000,00**

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

<https://my.matterport.com/show/?m=U2zEiXLPS3f>.

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