

**Helle Erstbezugsdachgeschoß-wohnung mit 60m<sup>2</sup>  
Dachterrasse - inkl. Garagenplatz in Zentrumsnähe**



**Objektnummer: 837**

**Eine Immobilie von Angst Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jaro Schmied-Straße 1
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
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	515.900,00 €
Betriebskosten:	208,55 €
Heizkosten:	42,63 €
USt.:	36,23 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner







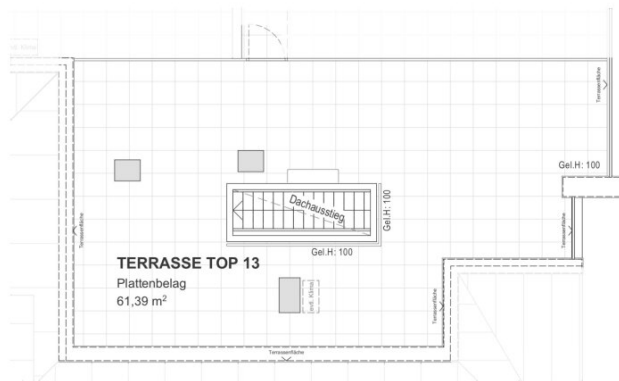










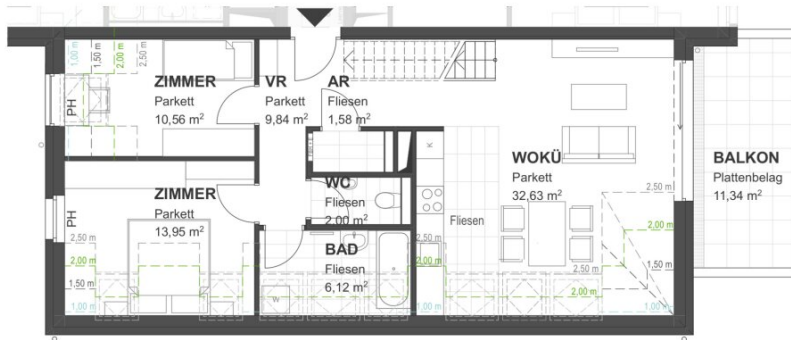


Jaro Schmed Straße 1  
2100 Korneuburg

## 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 Korneuburg, einer charmanten Stadt in Niederösterreich! Hier wartet eine traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss auf Sie. Der Kaufpreis von 515.900,00 € netto für Anleger beinhaltet nicht nur die erstklassige Lage und hochwertige Ausstattung, sondern auch den Komfort eines Erstbezugs und einen Garagenplatz.

### Lage:

Diese hochmoderne Wohnung liegt im Dachgeschoß eines gerade fertiggestellten Mehrfamilienhauses, unweit des historischen Stadtkerns von Korneuburg, in der Jaro Schmied – Straße. Von Post, Lebensmittelgeschäften, Apotheken, Ärzten, Banken bis hin zu Sportanlagen und Restaurants finden Sie hier alles in unmittelbarer Nähe. Der geschichtsträchtige Hauptplatz und das Rathaus sind innerhalb kürzester Zeit zu Fuß zu erreichen. Abwechslungsreiche Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und die nahe Lage zur Großstadt bieten höchsten Lebenskomfort. Zudem bietet Korneuburg mit zahlreichen Bildungseinrichtungen beste Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Kinderbetreuung und Ausbildung. Die Schnellbahnlينien S3 und S4, sowie diverse Regionalzüge und Busse verbinden Korneuburg mit Wien und umliegenden Gemeinden. Über die Autobahn A22 erreicht man in ca. 10min die Stadtgrenze von Wien und ist in ca. 20min im Stadtzentrum.

### Beschreibung Top 13:

Auf großzügigen 76,68m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen diese Wohnung alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen brauchen. Durch die großflächigen Fenster strömt das Tageslicht in jeden Raum und sorgt für eine freundliche und angenehme Atmosphäre. Der offene Grundriss schafft ein luftiges Wohngefühl und lässt Ihnen genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die 3-Zimmer Wohnung gliedert sich in Vorraum, großzügig belichtetes Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch, Handtuchhalte und Waschmaschinenanschluß, extra WC mit Handwaschbecken, Abstellraum, 2 Zimmer, ein geräumiges und helles Wohnzimmer mit offener Wohnküche, einen 11,34 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Der absolute Höhepunkt der Wohnung ist die 61,39 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Blick auf die Stadt, sondern auch auf die umliegende grüne Landschaft bietet. Hier können Sie entspannt den Sonnenuntergang genießen oder mit Freunden und Familie gemütliche Abende verbringen.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. In allen Räumen wurden Fliesen oder

hochwertige Parkettböden verlegt, die nicht nur pflegeleicht sind, sondern auch für ein stilvolles Ambiente sorgen. Besonders angenehm sind die Fußbodenheizung und der Personenaufzug, die Ihnen ein Höchstmaß an Komfort bieten. Die offene Wohnküche ist der ideale Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu essen. Im Eingangsbereich des Wohnhauses sind Anlieferungskästen der österreichischen Post installiert, in denen Postboten die gelieferte Ware ablegen können und dafür sorgen, dass die Pakete pünktlich geliefert werden, selbst dann, wenn Sie einmal nicht zuhause sind.

Die hauseigene Tiefgarage erspart Ihnen die mühsame und zeitaufwendige Suche nach einem Parkplatz. Sämtliche Garagenplätze werden mit der Möglichkeit zur Nachrüstung mit E-Ladestellen ausgestattet. Zudem verfügt die moderne Anlage über einen eigenen Kleinkinderspielplatz, ein eigenes Kellerabteil für jede Wohnung, einen Fahrradabstellraum im Untergeschoß und einen behindertengerechten Aufzug, der mit sämtlichen Geschoßen verbunden ist.

[Einen virtuellen 3D-Rundgang können Sie unter folgendem Link: https://my.matterport.com/show/?m=kdCDxpi1RCo](https://my.matterport.com/show/?m=kdCDxpi1RCo) unternehmen.

Der Kaufpreis für **Anleger** beträgt 515.900,00 € zzgl. UST und inkludiert einen KFZ-Stellplatz.

Der Kaufpreis für **Eigennutzer** beträgt 598.444,00 € inkl. MwSt. und inkludiert einen KFZ-Stellplatz.

Erleben Sie die Vorzüge des modernen Stadtlebens und des ländlichen Charmes in einer perfekten Kombination. Die Wohnung in Korneuburg bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.125m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <250m  
Klinik <5.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m  
Kindergarten <450m  
Universität <6.225m  
Höhere Schule <9.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <5.925m

### **Sonstige**

Bank <450m  
Geldautomat <450m  
Post <700m  
Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <6.750m  
Autobahnanschluss <1.525m  
Bahnhof <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap