

## Ihre Chance auf eine einzigartige Dachgeschosswohnung



**Objektnummer: 960/70856**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,27 €
<b>USt.:</b>	19,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg













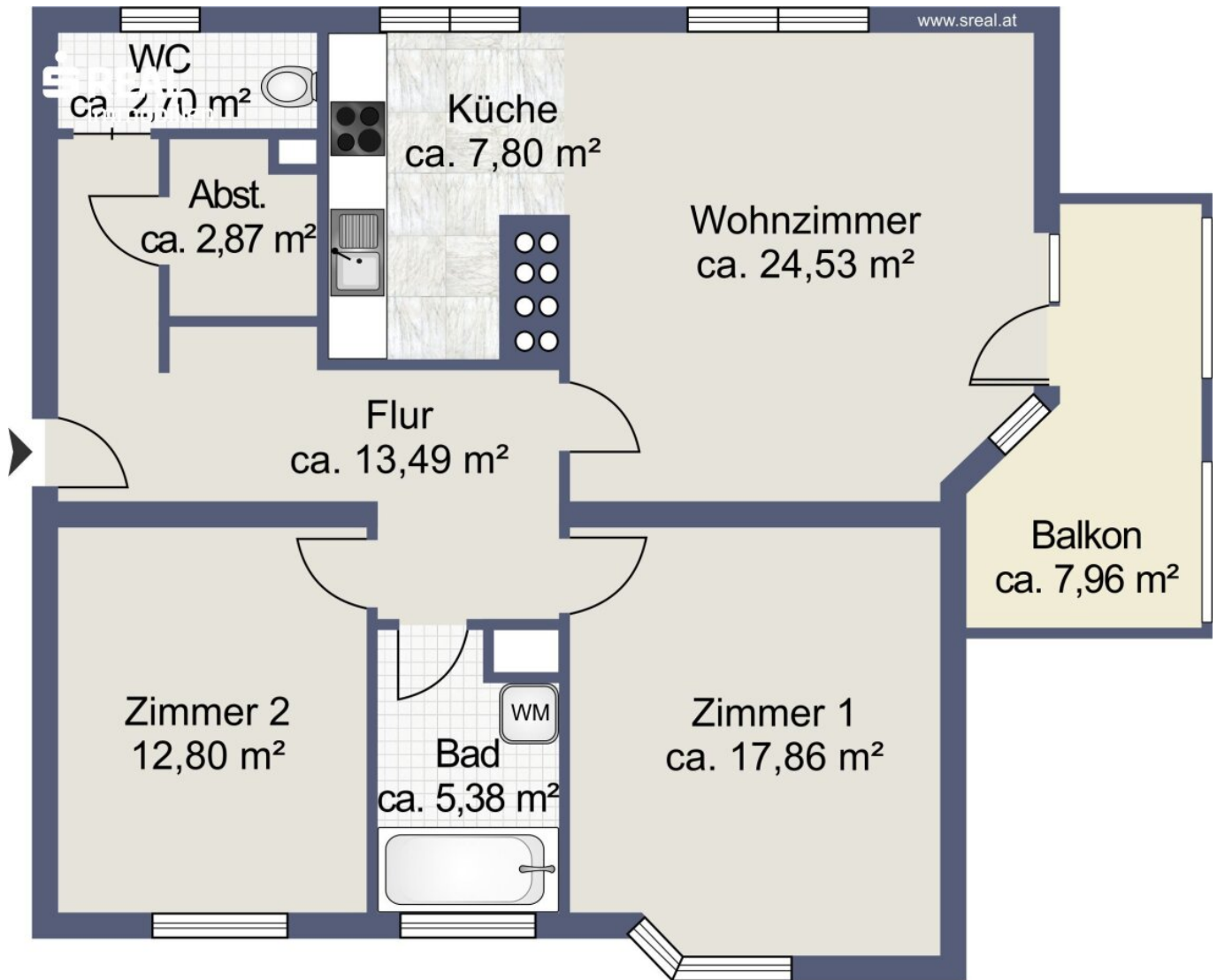






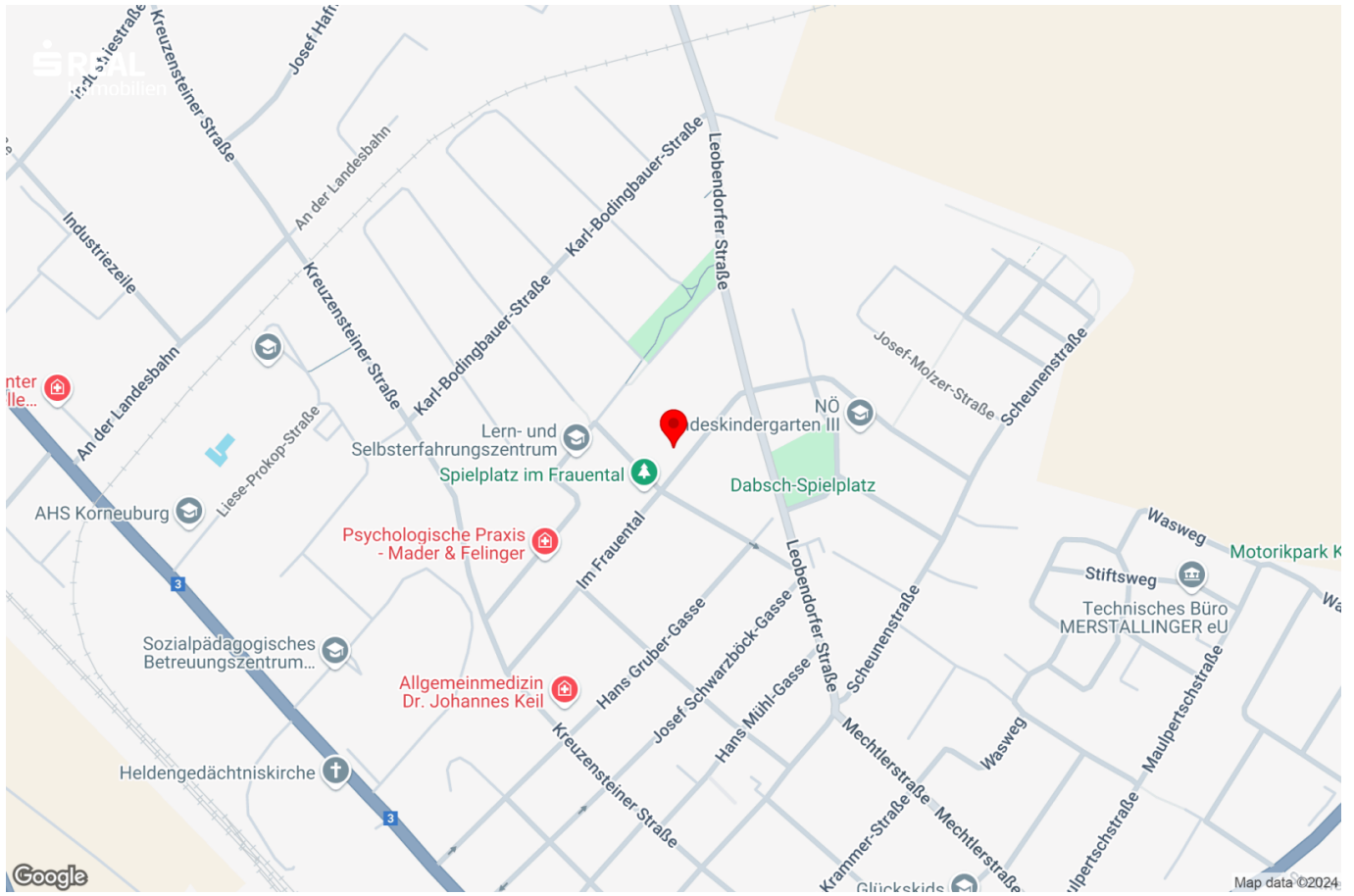






Skizze Wohnung







## Objektbeschreibung

**Weitblick inklusive** – In einer der begehrtesten Lagen des Wiener Speckgürtels bietet diese **ca. 88 m<sup>2</sup>** große Dachgeschosswohnung im **6. Liftstock** nicht nur ein durchdachtes Raumkonzept, sondern auch einen unverbaubaren Fernblick.

**Wohnen, wo Lebensqualität großgeschrieben wird!**

**Raumaufteilung:**

- zentraler, einladender Vorraum
- helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf den ca. 8 m<sup>2</sup> großen Balkon (Südwest-Ausrichtung)
- hochwertig ausgestattete Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte
- zwei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank und großem Fenster
- separates WC mit Handwaschbecken und Fenster
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Das Wohnhaus wurde im Jahr **1992** errichtet und wird über eine Gas-Etagenheizung beheizt, die vor ca. 5 Jahren durch eine energiesparende **Brennwerttherme** erneuert wurde.

Die verbauten **Kunststofffenster** verfügen über eine effiziente **Zweifachverglasung**, die für eine optimale Wärmedämmung sorgt.

Die Dachgeschosswohnung ist zudem mit einer **Klimaanlage** ausgestattet, die an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Ein effizientes **Balkonkraftwerk**, das eine umweltfreundliche Stromerzeugung gewährleistet,

gehört ebenfalls zur Ausstattung der Wohnung.

In den Nassbereichen wurden Fliesen verlegt, während die restlichen Räume mit einem modernen Laminatboden ausgestattet sind.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3101702?accessKey=6781>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Korneuburg, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Der nächstgelegene **Billa-Supermarkt** ist etwa **500 Meter** entfernt und bequem zu Fuß in ca. 6 Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Korneuburg bietet darüber hinaus zahlreiche **Restaurants**, **Cafés** und **Geschäfte** des täglichen Bedarfs.

Familien profitieren von einer erstklassigen Infrastruktur: Der **Kindergarten** Im Frauental befindet sich nur **250 Meter** entfernt, während der Kindergarten in der Josef-Dabsch-Straße in etwa **350 Metern** erreichbar ist. Auch die nahegelegenen Volksschulen und weiterführenden Schulen sorgen für kurze Wege. Zusätzlich laden zwei **Spielplätze** in unmittelbarer Umgebung zur Freizeitgestaltung ein: Der Spielplatz Josef-Dabsch-Straße liegt etwa 300 Meter entfernt, und der Spielplatz Im Frauental ist mit nur 200 Metern noch näher gelegen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Lebensqualität und urbaner Nähe.

### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)



- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

## **Verkehr**



Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <1.500m

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.