

**NEUER PREIS! Erstbezug mit 4-Zimmer, Südwest-Balkon  
und perfektem Grundriss!**



**Objektnummer: 279090**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bisamberger Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	79,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	83,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,79
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.764,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Pretenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz













## Objektbeschreibung

Erstbezug + Luftwärmepumpe + Perfekte Raumaufteilung + Top Ausstattung + Vollwärmeschutz + Dreifachverglasung + Große Freifläche + Kleines und feines Wohngebäude

### **Heimkommen! Abschalten! Wohlfühlen! Genießen!**

Ihre generalsanierte Wohnung im Erstbezug wird für Sie mit feinsten Materialien ausgestattet. Sie besticht durch eine optimale Raumaufteilung und wird Sie rundum begeistern. Hier genießen Sie den ganzen Tag Ruhe auf Ihrem Balkon und profitieren von der ruhigen und gepflegten Nachbarschaft.

Vom zentralen Vorraum aus geht es in den großen, offenen und gut durchdachten Wohn-Essbereich mit den Küchenanschlüssen und dem Zugang auf den ca. 8,5 m<sup>2</sup> großen Balkon im lieblichen Innenhof. Ausgerichtet ist Ihr neuer Balkon in Richtung Südwesten. In dieser optimal konzipierten Wohnung, erwarten Sie noch 2 Kinder-/Gästezimmer und das ca. 15 m<sup>2</sup> große Masterbedroom. Zwei Badezimmer (eines mit Fenster) mit jeweils walk-in Regenduschen und WCs, sowie der äußerst nützliche Abstellraum komplettieren diese großartige Wohnung.

Diese Wohnung besticht durch die Hochwertigkeit und der sorgfältigen Auswahl der verbauten Materialien, sowie dem optimal konzipierten Wohnungsgrundriss! Das Badezimmer und das separate WC sind mit Markenprodukten sowie wertvollem Feinsteinzeug ausgestattet. Der elegante Vollholz Eichenparkett und Glasgeländer rund um die Freiflächen runden den exklusiven Stil ab.

Highlights: Fenster mit Dreifachverglasung, Badezimmerfliesen 120x240 cm., sehr sparsame Luftwärmepumpe, Vollwärmeschutz, Laufen Keramiken, Grohe Armaturen, walk-in Regendusche, Landhausdielen Parkett, Holzbelag auf dem Balkon, großes Kellerabteil, uvm...

Facts: Wohnfläche: ca. 79,51 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 8,45 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: € 399.000.-**

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Beziehbar: 09/2023

Verfügbare Einheiten:

EG - Top 1 - 3 Zimmer - mit ca. 85 m<sup>2</sup> WFL + ca. 12 m<sup>2</sup> Freifläche: VERKAUFT!

EG - Top 2 - 4 Zimmer - mit ca. 93 m<sup>2</sup> WFL + ca. 28 m<sup>2</sup> Freifläche: VERKAUFT!

OG - Top 3 - 4 Zimmer - mit ca. 79,5 m<sup>2</sup> WFL + ca. 8,5 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 399.000.-

OG - Top 4 - 4 Zimmer - mit ca. 97 m<sup>2</sup> WFL + ca. 10 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 499.000.-

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin - wir beraten Sie gerne!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.750m

Apotheke <500m



Krankenhaus <750m  
Klinik <5.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap