

2100 Korneuburg | Haus | Objektnummer: 56272

## Erstbezug in Ihrem neu errichteten Traumhaus im Grünen I 360° Rundgang



Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

[andreas.schmid@riwog.at](mailto:andreas.schmid@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Erstbezug in Ihrem neu errichteten Traumhaus im Grünen I 360° Rundgang



### Lage

Die Muckeraustraße liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet, das besonders bei Familien und qualitätsbewussten Eigennutzern geschätzt wird. Hier wohnt man abseits des Durchzugsverkehrs, eingebettet in ein angenehmes, überwiegend neues Wohnumfeld. Gleichzeitig sind Nahversorgung, Schulen und Verkehrsanbindungen in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage vereint Privatsphäre, Sicherheit und Alltagstauglichkeit – ein idealer Ort, um anzukommen und langfristig zuhause zu sein.

[» Hier gehts zur 360° Besichtigung «](#)

Korneuburg verbindet auf besondere Weise urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität. Die charmante Stadt nördlich von Wien punktet mit einer gewachsenen Infrastruktur, kurzen Wegen und einem hohen Freizeitwert. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar, während die Donauauen, Radwege und Grünräume Raum für Erholung und Bewegung bieten. Dank der ausgezeichneten Anbindung an Wien – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ist die Wiener Innenstadt rasch erreichbar, ohne auf Ruhe und Wohnqualität verzichten zu müssen.

Die Lage zeichnet durch die natürliche Idylle kombiniert mit der guten Erreichbarkeit bzw. Infrastruktur aus.

**Stellplätze sind optional für EUR 15.000,00 pro Stück erhältlich.**

### HIGHLIGHTS:

- SCHLÜSSELFERTIGER ERSTBEZUG
- **RUHIGE LAGE AM ENDE EINER SACKASSE**

- **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG** FUßLÄUFIG ERREICHBAR
- **EIGENGARTEN** MIT TERRASSE
- **DAIKIN** LUFTWÄRMEPUMPE MIT **FUßBODENHEIZUNG**
- **VILLEROY&BOCH** Badewanne, Toiletten und Waschbecken
- **GEBERIT** und **HANS GROHE** Badezimmerausstattung
- **PANASONIC** Klimageräte in jeden Stockwerk
- **Parkplatz:** Gegen Aufpreis vorhanden

## INFOS ZUR DOPPELHAUSHÄLFTE:

- **BEZIEHBAR:** sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 108,17m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4
- **Freiflächen:** ca. 99,59m<sup>2</sup>
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- **KLIMA:** JA (Panasonic)
- **KÜCHE:** nein
- **AUSSTATTUNG:** Eichenparkettdielen, Feinsteinzeugfliesen in den Bädern und WC, 3-Scheiben-Isolierverglasung, teils Hebe-Schiebetüren, elektronische Außenbeschattung (Raffstores)

## KOSTEN:

- **KAUFPREIS:** € 499.900,00

## NEBENKOSTEN, WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **PROVISION:** € 14.997,-- zzgl 20% USt.
- **KAUFVERTRAGSERRICHTUNG:** Mag. Markus Michtner - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und 20% USt.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.RIWOG.at](http://www.RIWOG.at) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 108,17 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Zimmer:	4	Schlüsselfertig:	Ja
Bäder:	3	Beziehbar:	SOFORT
WCs:	4	Möbiliar:	Bad
Abstellräume:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Gärten:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	1	Zustand:	Erstbezug
Balkone:	1	Ausrichtung:	Südosten
Stellplätze:	1	Letzte Sanierung:	2024
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.03.2021
		HWB:	<b>B</b> 32,1 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,73

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung, Terrassennutzung
Räume:	WG geeignet		

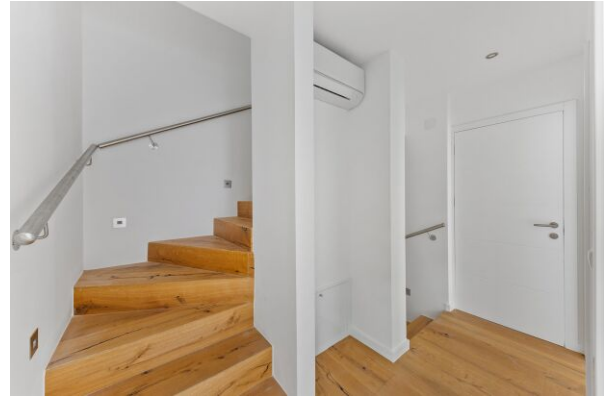
## Preisinformationen

Kaufpreis:	499.900,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	RA SEREK   HAUSER   MICHTNER - Mag. Michtner 1,5% zzgl. 20% Ust. und Barauslagen
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



Wohnzimmer



Flur 1.OG



Badezimmer mit Dusche 1.OG



Kinderzimmer 1.OG KI-Bearbeitet



Kinderzimmer 1.OG



Aussicht Balkon 1.OG Kinderzimmer



Schlafzimmer 1.OG KI-Bearbeitet



Schlafzimmer 1.OG



Aussicht Schlafzimmer 1.OG



Badezimmer mit Badewanne und WC 1.OG



Arbeitszimmer 2.OG KI-Bearbeitet



2.OG Zimmer



Terrassenansicht 2.OG



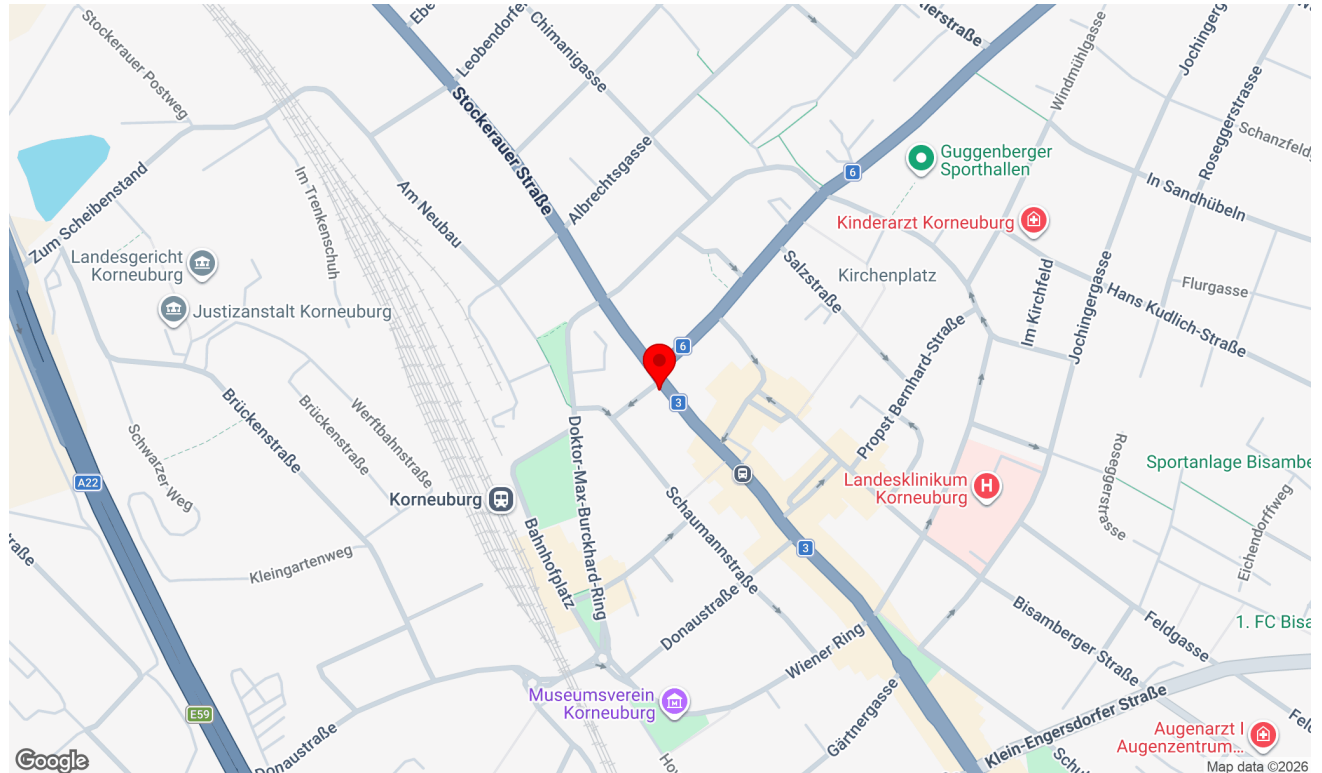
Terrassenansicht KI-Bearbeitet



Terrasse 2.OG

## Lage

2100 Korneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	4.500 m
Apotheke	2.000 m
Krankenhaus	2.500 m
Klinik	4.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	8.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	500 m
Bahnhof	1.500 m
Straßenbahn	9.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	6.500 m

### Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

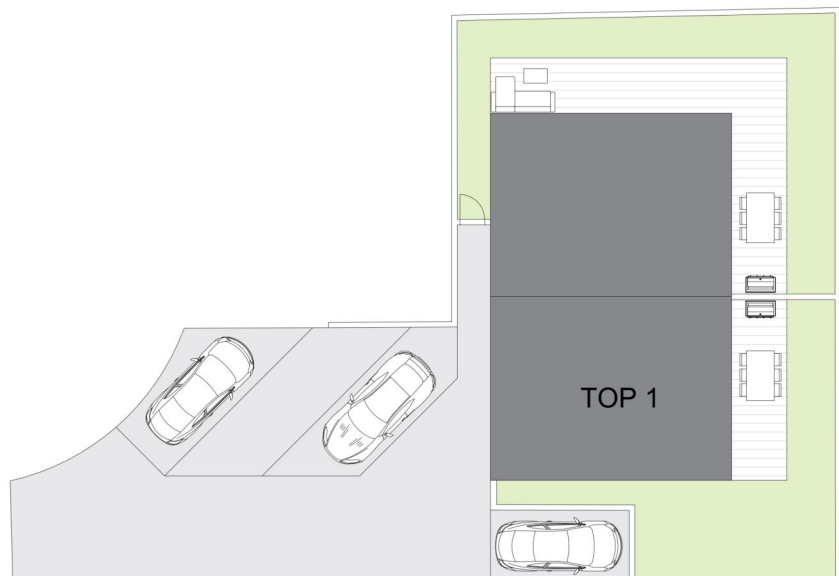
**RIWOG**

**TOP 1**  
Muckeraustraße 11  
2100 Korneuburg

Wohnfläche	108,17 m <sup>2</sup>
Terrassen	38,05 m <sup>2</sup>
Balkone	7,04 m <sup>2</sup>
Garten	42,00 m <sup>2</sup>

---

RIWOG Real Estate Management GmbH  
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.



**TOP 1**  
Muckeraustraße 11  
2100 Korneuburg

Wohnfläche	108,17 m <sup>2</sup>
Terrassen	38,05 m <sup>2</sup>
Balkone	7,04 m <sup>2</sup>
Garten	42,00 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss**

1 WC	1,20 m <sup>2</sup>
2 AR	2,09 m <sup>2</sup>
3 Wohnküche	38,32 m <sup>2</sup>
4 Terrasse	13,10 m <sup>2</sup>

RIWOG Real Estate Management GmbH  
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.



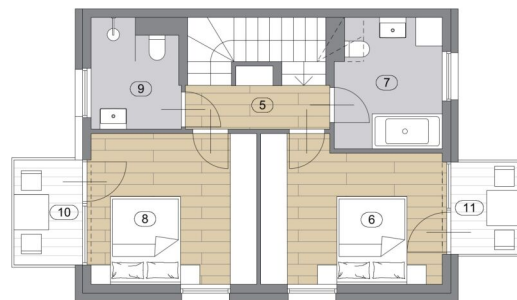
**TOP 1**  
Muckeraustraße 11  
2100 Korneuburg

Wohnfläche	108,17 m <sup>2</sup>
Terrassen	38,05 m <sup>2</sup>
Balkone	7,04 m <sup>2</sup>
Garten	42,00 m <sup>2</sup>

Obergeschoss

5	Gang	4,83 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	13,00 m <sup>2</sup>
7	Bad	7,09 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	12,90 m <sup>2</sup>
9	Bad	4,70 m <sup>2</sup>
10	Balkon	3,74 m <sup>2</sup>
11	Balkon	3,30 m <sup>2</sup>

RIWOG Real Estate Management GmbH  
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Pflandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.



### TOP 1

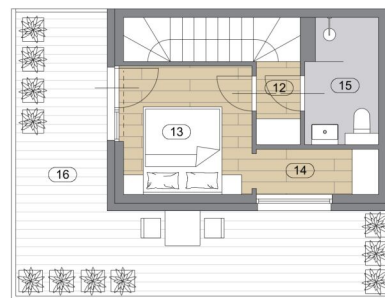
Muckeraustraße 11  
2100 Korneuburg

Wohnfläche	108,17 m <sup>2</sup>
Terrassen	38,05 m <sup>2</sup>
Balkone	7,04 m <sup>2</sup>
Garten	42,00 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

12 Gang	1,90 m <sup>2</sup>
13 Zimmer	8,54 m <sup>2</sup>
14 AR	2,84 m <sup>2</sup>
15 Bad	4,41 m <sup>2</sup>
16 Terrasse	24,95 m <sup>2</sup>

RIWOG Real Estate Management GmbH  
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at