

2100 Korneuburg | Haus | Objektnummer: 56543

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



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

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 geht's 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 gegen Aufpreis anmietbar

HIGHLIGHTS:

- SCHLÜSSELFERTIGER ERSTBEZUG
- **RUHIGE LAGE AM ENDE EINER SACKGASSE**
- **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG** FUßLÄUFIG ERREICHBAR
- **EIGENGARTEN** MIT TERRASSE
- **DAIKIN** LUFTWÄRMEPUMPE MIT **FUßBODENHEIZUNG**
- **VILLEROY&BOCH** Badewanne, Toiletten und Waschbecken
- **GEBERIT** und **HANS GROHE** Badezimmersausstattung
- **PANASONIC** Klimageräte in jeden Stockwerk

INFOS ZUR DOPPELHAUSHÄLFTE:

- **BEZIEHBAR:** sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 108,16m²
- **ZIMMER:** 4
- **Freiflächen:** ca. 120,16m²
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- **KLIMA:** JA
- **KÜCHE:** Kostenteilung mit Eigentümer
- **AUSSTATTUNG:** Eichenparkettdielen, Feinsteinzeugfliesen in den Bädern und WC, 3-Scheiben-Isolierverglasung, teils Hebe-Schiebetüren, elektronische Außenbeschattung (Raffstores)
- **Parkplatz:** Vorhanden gegen Aufpreis
- **Befristung: 5 Jahre**

KOSTEN:

- **Mietpreis: 2500€ inkl. Ust.**
- **Betriebskosten, Strom, Wasser etc. in der Miete NICHT enthalten**

KAUTION:

- **3BMM**

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 mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 108,16 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Zimmer:	4	Schlüsselfertig:	Ja
Bäder:	3	Beziehbar:	SOFORT
WCs:	4	Mobiliar:	Bad
Abstellräume:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Gärten:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	1	Zustand:	Erstbezug
Balkone:	1	Baujahr:	2024
Stellplätze:	1	Letzte Sanierung:	2024
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.03.2031
		HWB:	B 32,1 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,73

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Räume:	WG geeignet
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.500,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	2.272,73 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Umsatzsteuer:	227,27 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.500,00 €		

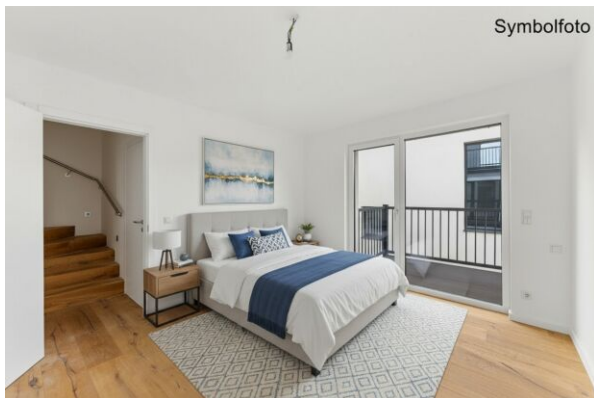
Weitere Fotos



Flur 1.OG



Badezimmer mit Badewanne 1.OG



Schlafzimmer 1.OG KI-Bearbeitet



Schlafzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG



Balkonaussicht Kinderzimmer



Badezimmer mit Dusche und WC 1.OG



Arbeitszimmer 2.OG



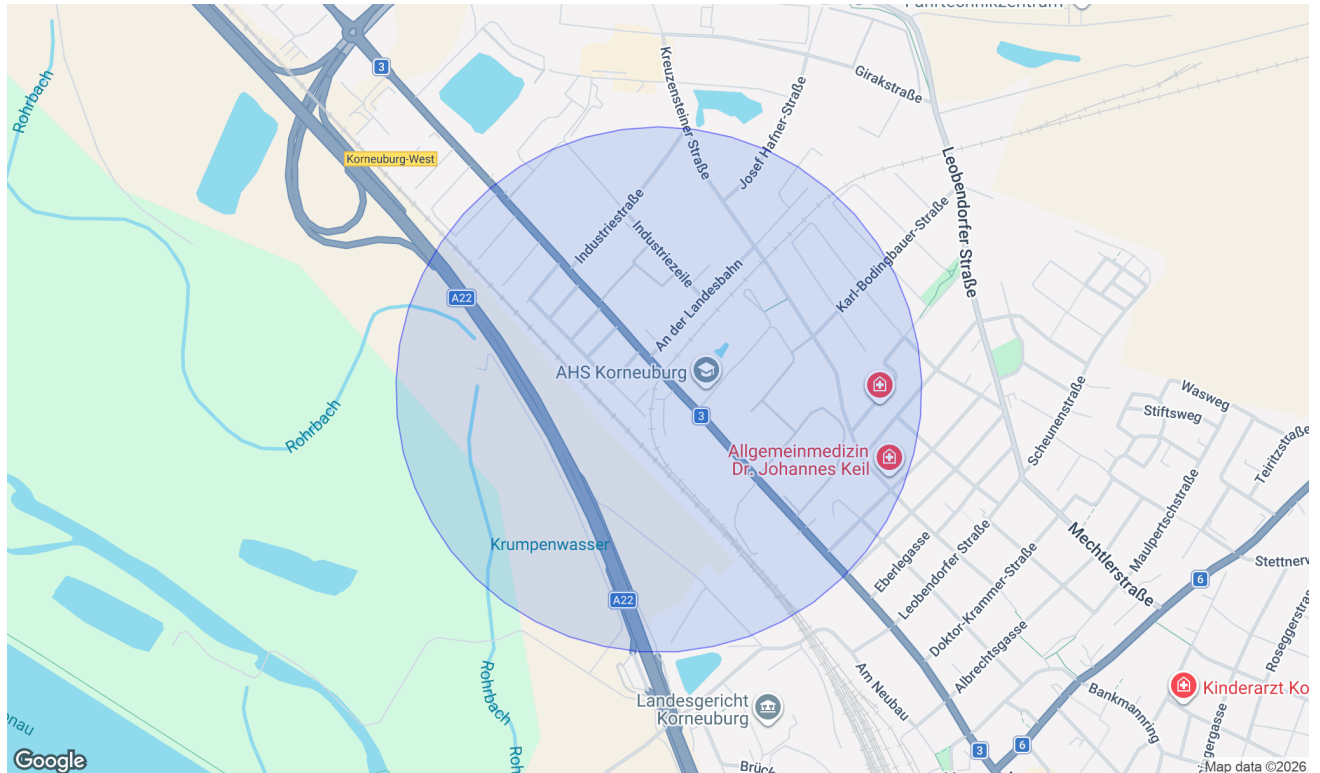
Badezimmer mit Dusche und WC 2.OG





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

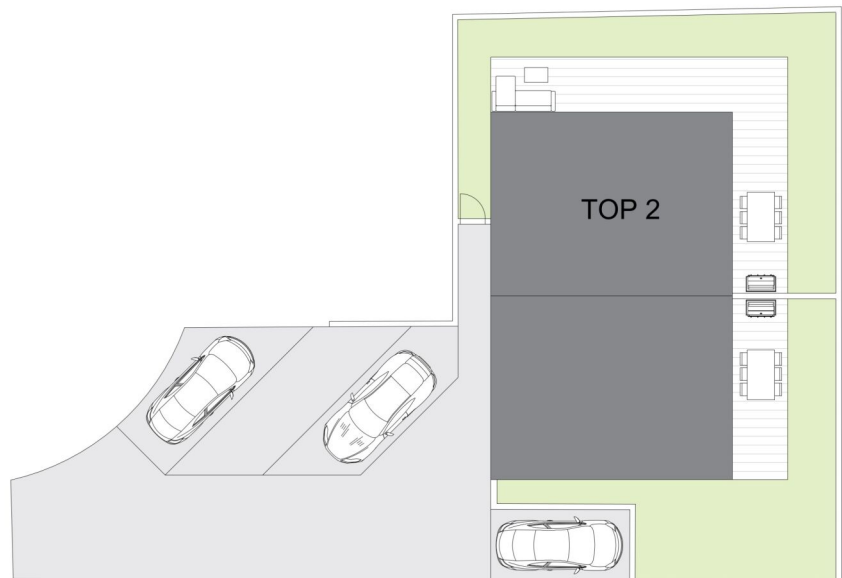
Pläne

RIWOG

TOP 2
Muckeraustraße 11
2100 Korneuburg

Wohnfläche	108,16 m ²
Terrassen	59,09 m ²
Balkone	6,30 m ²
Garten	42,27 m ²

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 2
Muckeraustraße 11
2100 Korneuburg

Wohnfläche	108,16 m ²
Terrassen	59,09 m ²
Balkone	6,30 m ²
Garten	42,27 m ²

Erdgeschoss

1 WC	1,20 m ²
2 AR	2,08 m ²
3 Wohnküche	38,32 m ²
4 Terrasse	34,59 m ²

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 2
Muckeraustraße 11
2100 Korneuburg

Wohnfläche	108,16 m ²
Terrassen	59,09 m ²
Balkone	6,30 m ²
Garten	42,27 m ²

Obergeschoss

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

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.



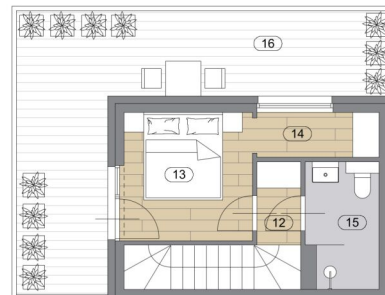
TOP 2
Muckeraustraße 11
2100 Korneuburg

Wohnfläche	108,16 m ²
Terrassen	59,09 m ²
Balkone	6,30 m ²
Garten	42,27 m ²

Dachgeschoss

12 Gang	1,90 m ²
13 Zimmer	8,54 m ²
14 AR	2,83 m ²
15 Bad	4,41 m ²
16 Terrasse	24,50 m ²

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.



Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

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