

2100 Korneuburg | Wohnung | Objektnummer: 56991

Erholung zwischen Donau und Bisamberg I Balkon - Ruhelage - Stellplatz vorhanden I Nähe Landesklinikum Korneuburg I 30 Min bis Wiener Innenstadt



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Erholung zwischen Donau und Bisamberg | Balkon -
Ruhelage - Stellplatz vorhanden | Nähe Landesklinikum
Korneuburg | 30 Min bis Wiener Innenstadt



3-Zimmer mit Balkon und separater Küchenzeile | 1. Liftstock | eigener Stellplatz | Mitten in Korneuburg - zwischen Badeteich Bisamberg und Golfclub Tuttendörfl

Ein idealer Erholungsort zwischen Donau und Bisamberg.

Hard-Facts

3-Zimmer mit separater Küchenzeile und Balkon

rund 72m² Wohnfläche, 3m² Freifläche

1. Liftstock

Badezimmer mit Badewanne (separates WC)

separate Küchenzeile

Klimaanlage, Außenjalousien, Gas-Etageheizung

eigener Stellplatz am Grundstück

Einlagerungsraum (ca 7m²)

Ausrichtung: Nord-West

Umgebung: Bisamberg, Tuttendörfel, Korneuburg, Langenzersdorf, Donau

Anbindung: Bahnhöfe Bisamberg, Korneuburg und Langenzersdorf / Donauufer Autobahn

Bezug: nach Rücksprache

Liegenschaft

Die Wohnung liegt im 1. Stockwerk eines modernen Wohngebäudes an der Klein-Engersdorfer Straße und ist bequem per Aufzug zu erreichen. Vom Eingangsbereich aus der mit

rund 6m² über ein geräumigen Vorraum verfügt, sind bis auf die Küche alle weiteren Räume direkt begehbar.

Der großzügige Wohnraum (ca 25m²) bietet viel Platz für ein Sofa, eine TV-Kommode und einen Essbereich sowie Wohnzimmerschränke. Vom Wohnzimmer aus gelangt man

auch auf den straßenseitig ausgerichtet Balkon. An der Vorderseite liegen auch die separate Toilette sowie das Badezimmer. Das Bad verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken mit Unterbodenschrank, weitere Verstaumöglichkeiten und auch ein Fenster.

Die Küche ist rückseitig ausgerichtet und verfügt über folgende Ausstattung: Ofen, Herd, Spüle, Geschirrspüler, Waschmaschine, Kühlschrank, Gefrierfach, Einbaukästen, Fenster

An der Rückseite befinden sich auch zwei Schlafzimmer, die mit etwa 12 bzw 14m² Wohnfläche Platz zur Entfaltung bieten.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Etagenheizung. 2021 wurde das Heizsystem inklusive Warmwasserspeicher erneuert.

Außenbeschattung an fast allen Fenstern vorhanden. Eine Klimaanlage kühlt die Wohnung.

Zur Wohnung gehört auch ein eigener Kfz-Stellplatz am Parkplatz auf der Rückseite der Liegenschaft.

Der Einlagerungsraum im Kellergeschoss verfügt über rund 7m².

Durch die Ausrichtung und zahlreichen Fenster, besteht eine helle und angenehme Atmosphäre in der Wohnung.

Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich Mitten in Korneuburg bei der Bisamberger Straße / Klein-Engersdorfer Straße. Binnen weniger Fahrminuten erreicht man Bisamberg bzw

Langenzersdorf. Auch die Wiener Innenstadt ist über die Donauufer-Autobahn nur rund 30 Fahrminuten entfernt. Alternativ kann man die Bahnhöfe von Korneuburg und den Nachbarortschaften nutzen. Durch die Lage sind alle möglichen Geschäften des täglichen Bedarf sowie Restaurants und Kaffees schnell zu erreichen. Auch das Landeskrankenhaus Korneuburg befindet liegt mit etwa 7 Gehminuten in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Aufgrund der Lage zwischen Bisamberg und der Donau ist eine ideale Balance zwischen Erholung im Grünen und Stadtleben kombiniert mit einer guten Anbindung vorhanden.

Der Golfclub Tuttendörfel, der Badeteich Bisamberg, Burg Kreuzenstein, der Donaupark bzw der Motorboot Club Vindobona und das Restaurant Tuttendörfel sind nur wenige

der zahlreichen Besonderheiten in der Region.

Kosten

Kaufpreis = 249.000 Euro

Maklergebühr = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Die laufenden Kosten werden noch bekannt gegeben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen

Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 71,96 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 3 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	nach Rücksprache
Etage:	1. Etage / Lift vorhanden	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1		
Balkone:	1	Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1994
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Letzte Sanierung:	2026
		Energieausweis:	
		HWB:	 89 kWh/m ² a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Laminat, Teppichboden		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Parkplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	249.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	8.964,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

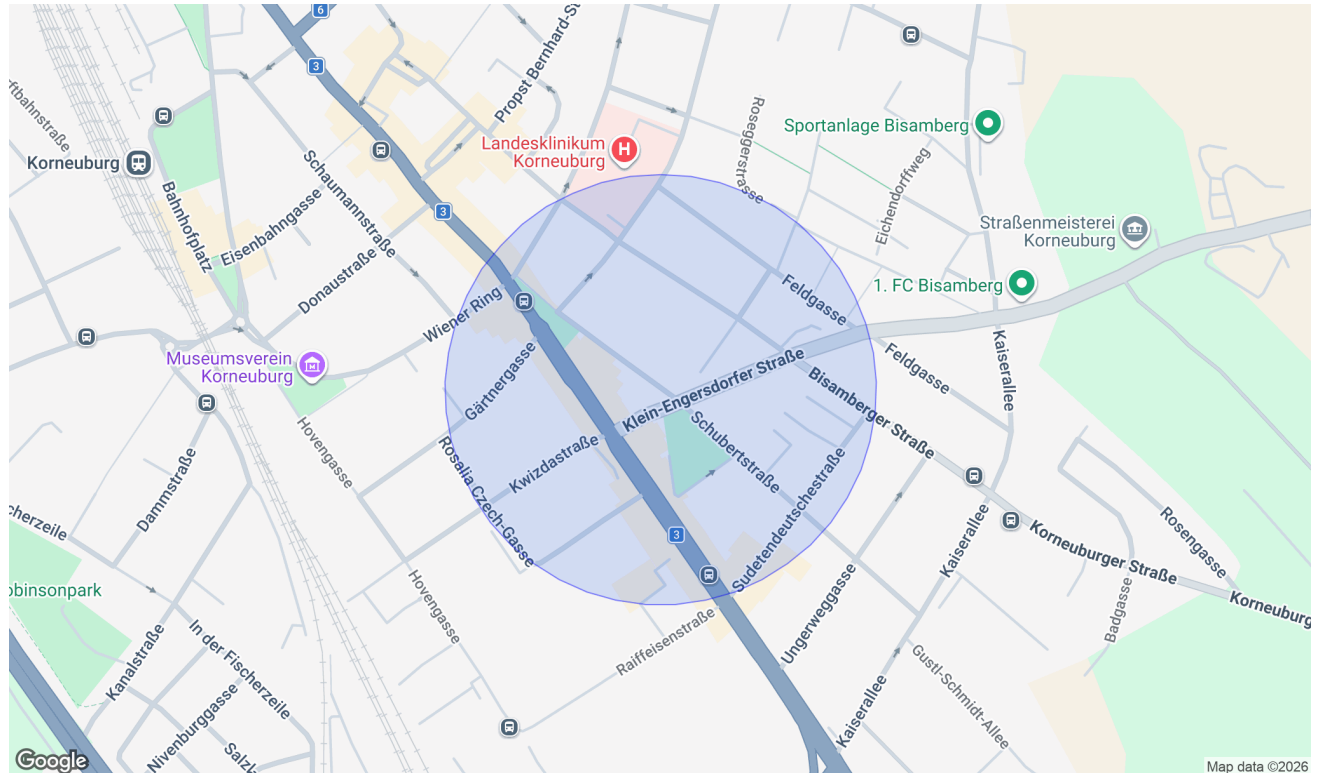






Lage

2100 Korneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	500 m
Klinik	5.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	6.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	7.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Bahnhof	1.000 m

Kinder & Schulen

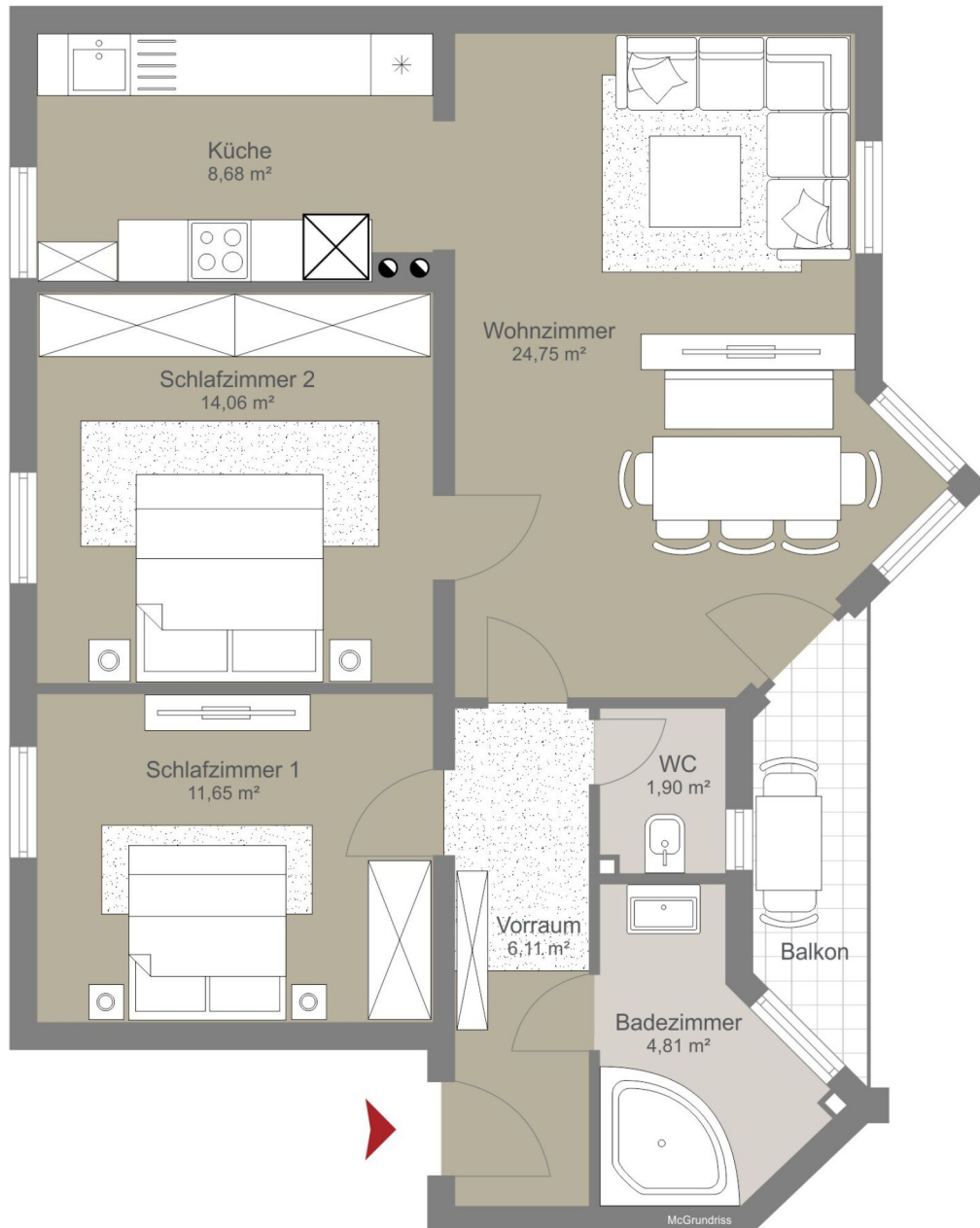
Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	6.000 m
Höhere Schule	10.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG

1. Obergeschoss

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