

**Neu - Korneuburg - Zentrale Lage - Altbau + Zubau + DG  
Ausbau + Tiefgarage mit 16 Stellplätzen - Provisionsfrei  
für Sie als Kunde**



**Objektnummer: 16667**

**Eine Immobilie von Valorous Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hovengasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2100 Korneuburg                  |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 41,69 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 41,69 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 2,34 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,01 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 329.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

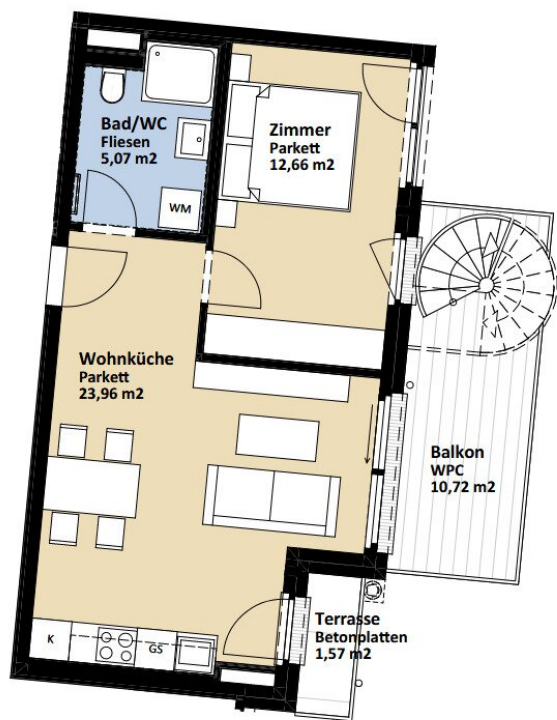


**Dipl. Ing. Birgit Hofbauer Domin**

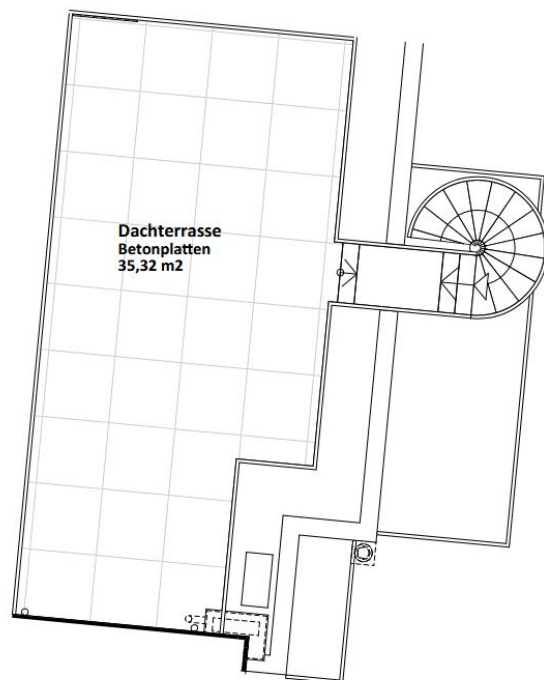
Valorous GmbH - Valorous Immobilien  
Schulhof 4/5c  
1010 Wien

T +4315321256  
H +4369916168552

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Grundriss TOP 11 Dachgeschoss 1:100



Dachterrasse TOP 11 DDS Zubau 1:100







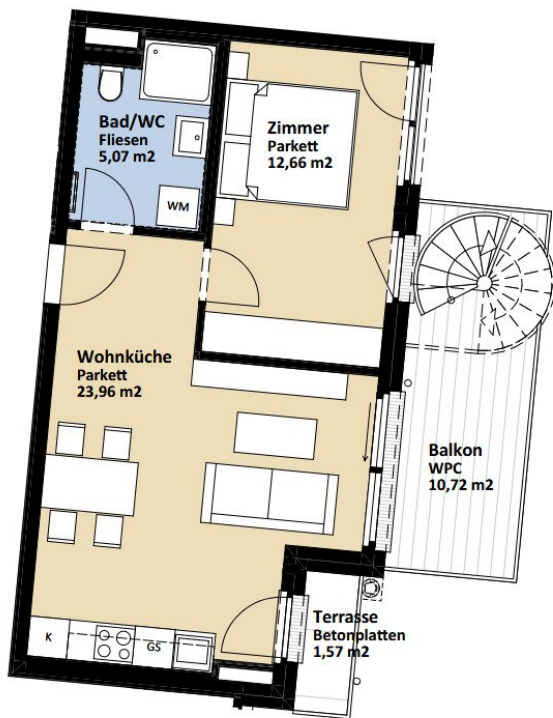




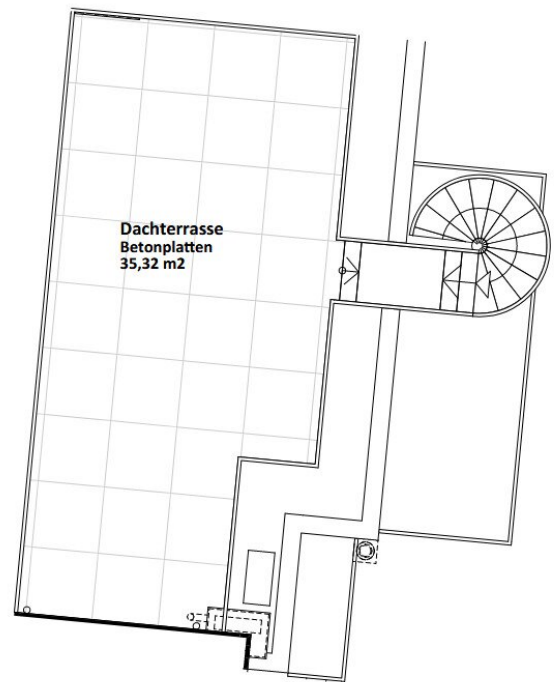






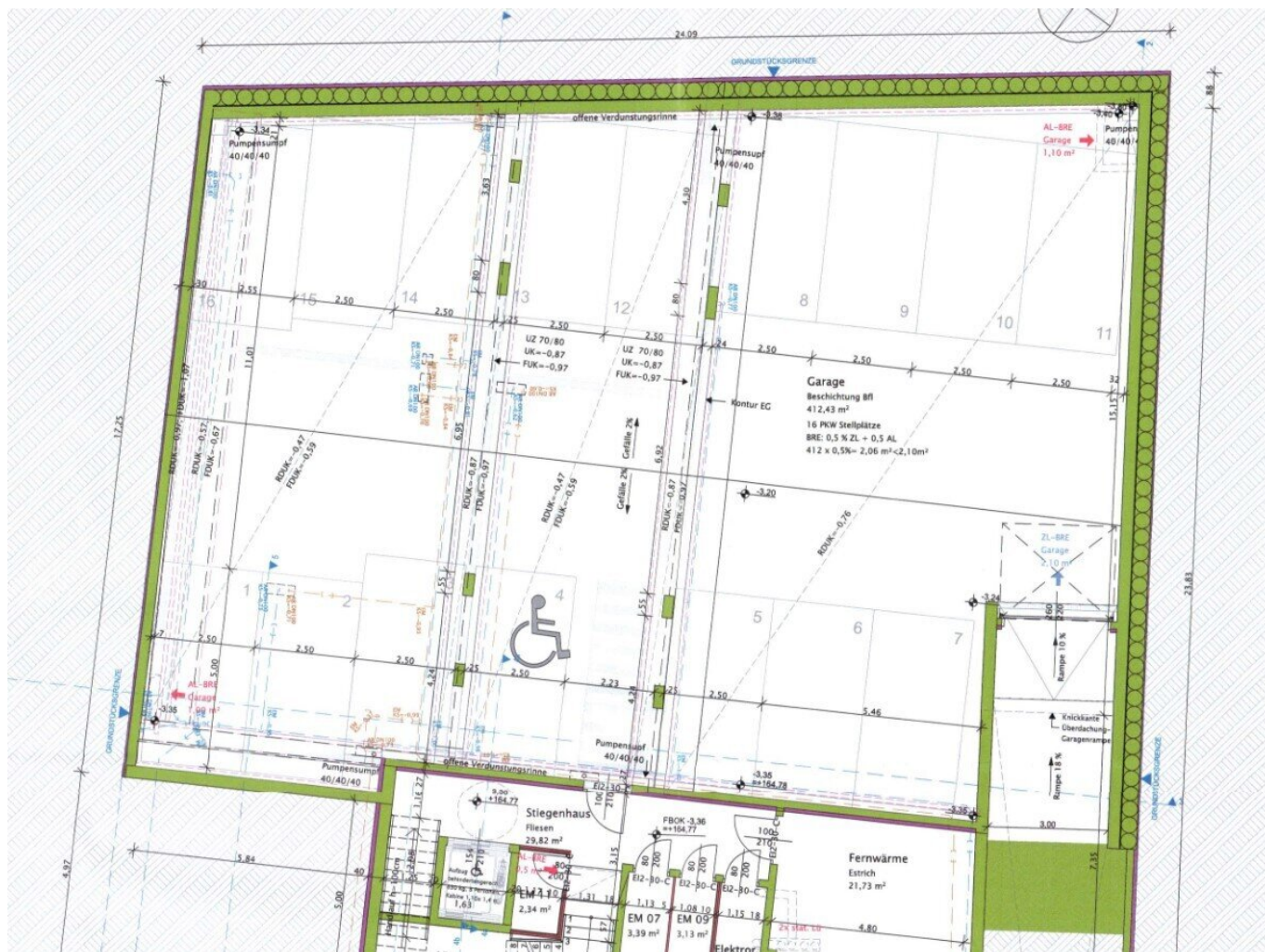


Grundriss TOP 11 Dachgeschoss 1:100



Dachterrasse TOP 11 DDS Zubau 1:100





# Objektbeschreibung

## Freifinanziertes Wohnungseigentum - Korneuburg - Bahnhofsnähe

Zum Verkauf stehen **noch 11 der insgesamt 12 gut geplanten, freifinanzierten Wohneinheiten provisionsfrei für den Käufer!**

Das stilvolle Bestandshaus wird komplett saniert und mit dem modernen Zubau sowie einem DG Ausbau ergänzt. Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen, die optional gekauft werden können komplettieren das Angebot. Die gesamte Wohnanlage wird mit **Fernwärme** beheizt. **Die Übergabe erfolgt Schlüsselfertig OHNE Küche voraussichtlich Mitte 2026.**

Die Erschließung des Bestandsgebäudes sowie des Zubaus erfolgt über das Stiegenhaus sowie einer modernen Liftanlage. Die Wohnungen verfügen über gut nutzbare Freiflächen in Form von **Eigengarten, Balkon, Loggia oder Terrasse.**

In der Tiefgarage entstehen 16 Stellplätzen , sie können optional angekauft werden.

Die geschätzten Betriebskosten belaufen sich vorraussichtlich auf: 2,4 Euro/ qm WNFL pro Monat. Dazu kommen 0,90 Euro/qm WNFL pro Monat für Instandhaltung.

Die Wohnungen sind **voraussichtlich Mitte 2026 bezugsfertig. Wir schicken Ihnen gerne detaillierte Verkaufsunterlagen zu!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten mit Name, Telefonnummer und Anschrift bearbeiten.

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass wir mit dem Bauträger eine regelmäßige Geschäftsbeziehung haben und darum in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen!

Für weitere Informationen, sowie die Vereinbarung eines unverbindlichen Gesprächstermins und zur Planeinsicht steht Ihnen Frau Dipl. Ing. Birgit Hofbauer - Domin unter 0699/ 1616 8552 gerne zur Verfügung. E MAIL Anfragen richten Sie bitte an: [hofbauer@valorous-immobilien.at](mailto:hofbauer@valorous-immobilien.at)

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit



Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap