

**Helle, neuwertige 2 Zimmer Wohnung mit einem großen  
Gartenanteil und Terrasse - zentrumsnah**



**Objektnummer: 1145**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	68,59 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	22,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	985,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	742,35 €
<b>Kaltmiete</b>	895,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,10 €
<b>USt.:</b>	89,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



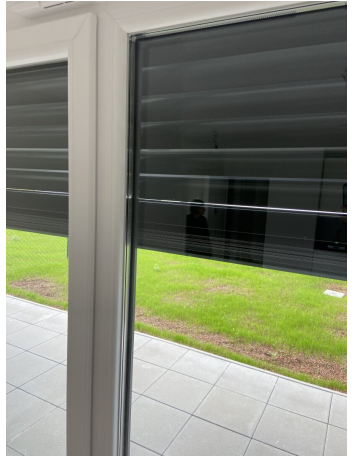
**Mag.(FH) Andreas Willmann**













# Objektbeschreibung

## Helle, neuwertige 2 Zimmer-Gartenwohnung - zentrumsnah

Diese neuwertige Wohnung mit Garten liegt zentral und trotzdem ruhig und steht ab August 2026 zur Verfügung.

Besichtigungen nach Absprache

### Beschreibung:

- neuwertiges Wohnhaus
- **1. Obergeschoß**
- barrierefrei zu erreichen
- zentrales Vorzimmer
- Bad mit bodenebener Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper,
- **Wohnküche mit EWE - Einbauküche mit Markengeräten (Siemens), Ausgang zur Terrasse und Garten**
- Schlafzimmer (Blick in den Garten) und ebenso Ausgang zur Terrasse
- Abstellraum - fast 4 m<sup>2</sup> (möglich als begehbare Garderobe oder Minibüro)
- **Terrasse (größtenteils vor Regen geschützt) mit Garten** (mit Wasseranschluss) - Garten 68,59 m<sup>2</sup>,
- hochwertiger Laminatboden

- Isolierfenster - 3 fach Wärmeschutzverglasung
- **Klimaanlage**
- Gegensprechanlage
- **Sicherheitseingangstüre**
- **Fußbodenheizung**
- Anschlussmöglichkeit für A1 oder Kabelplus
- Telefonanschlussdose
- **Kellerabteil am selben Stockwerk** 3,19 m<sup>2</sup> - wenige Schritte von der Haustüre
- außengelegene Raffstores
- Fahrradraum
- Lift - behindertengerecht
- Entkalkungsanlage im Haus

**Umgebung/Anbindung:**

- zentrale Lage nahe Zentrum und Bahnhof (4 min)

- Unweit der Donau (Donauauen 10 min)
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- schneller Autobahnanschluss

Die Stadt Korneuburg bietet alles, was zum Leben benötigt wird: Schulen (Volksschule, Gymnasium.....) , Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus und viele Einkaufsmöglichkeiten.

Trotzdem erreicht man die Grünbereiche (**Donauauen**....) in einigen Minuten zu Fuß als auch die Großstadt Wien in 10 min per Auto .

Mit der Schnellbahn oder Regionalbahn erreicht man auch öffentlich schnell wichtige Verkehrsknotenpunkte.

(Schnellzug nach Floridsdorf: 8 min.,, Wien Mitte: 21 min. oder 28 min mit der S-Bahn)

Für weitere Fragen und kostenlose Besichtigungen erreichen Sie Herrn **Mag. (FH) Andreas Willmann** unter:

- 0676/4322460
- **senden sie bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten (Name, Tel, Email)**

#### **Nebenkosten:**

- Kautiön: 4.925,- Euro (bekommt man mit Zinsen zurück)
- Vertrag: 290,- Euro

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap