

**Ihr neues Familienparadies im Herzen der Stadt!
Dachterrasse mit Panoramablick und eigenen Stellplatz**



Staging Beispiel- Dachterrasse 360 Grad Panoramablick

Objektnummer: 5333/5878

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,04 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,60
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	388,36 €
USt.:	48,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

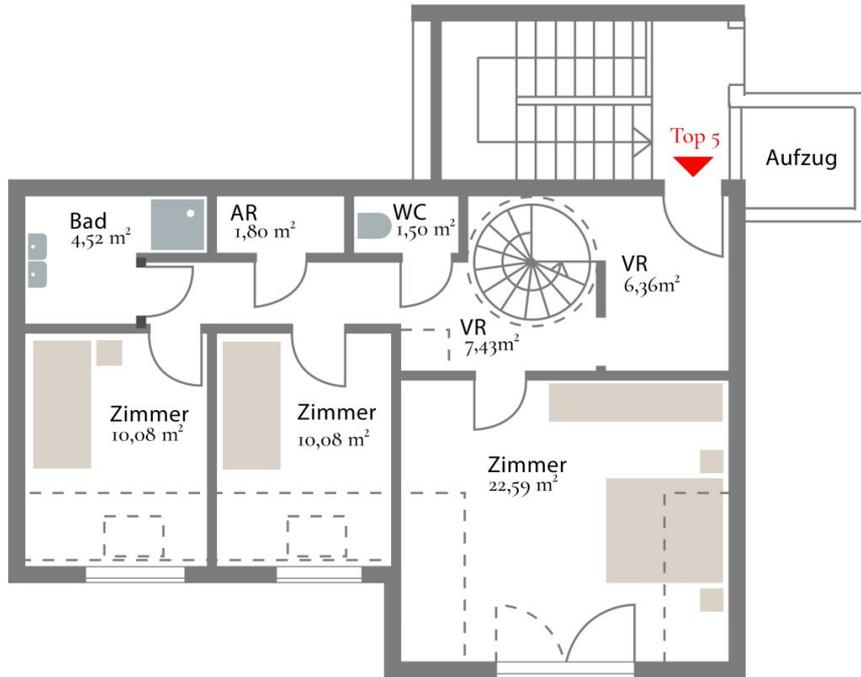
IFIN Immobilien GmbH





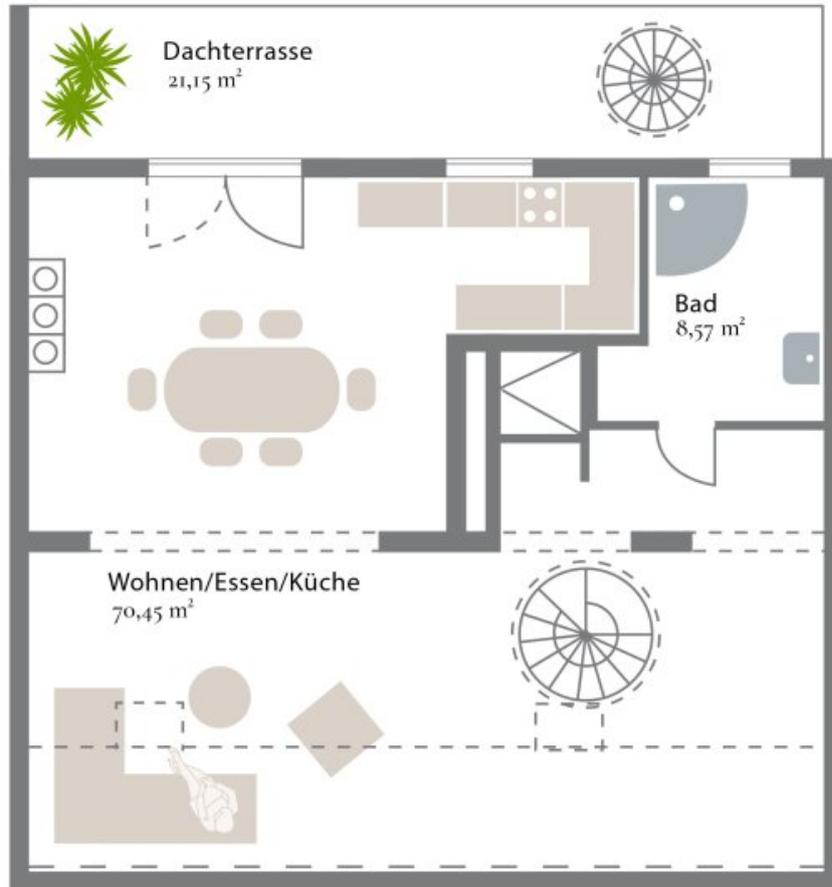






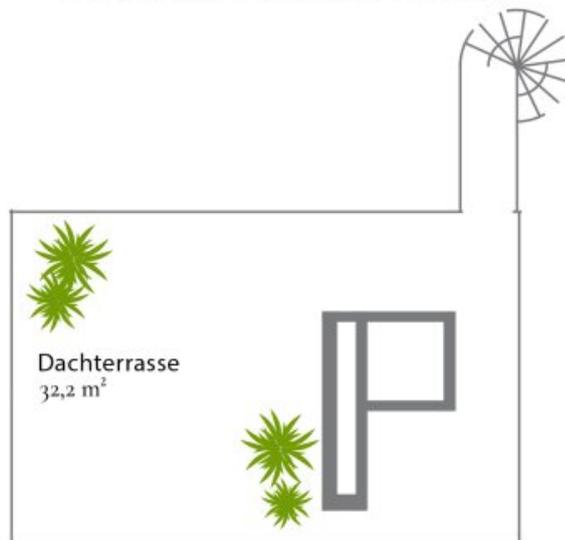
1. Dachgeschoss

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



2. Dachgeschoss

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



Dachterrasse

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Objektbeschreibung

Ihr neues Familienparadies im Herzen der Stadt! Dachterrasse mit Panoramablick und eigenen Stellplatz

Ihre Wohnung befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 2008 und liegt in der 2. Liftetage. **Auf zwei Ebenen** teilen sich die schönen Wohn- und Nebenräume auf. Ihre **Sonnenterrasse** teilt sich auf zwei Ebenen über der Eingangsebene ihrer Wohnung und bietet einen eindrucksvollen **360 Grad Rundum Blick**.

Räumlichkeiten:

2. OG Eingangs- & Schlafebene ca. 64,27m²

- Eingangsbereich ca. 6,36 m²
- großes Schlafzimmer mit modernen Einbauschränken ca. 22,5m²
- Gang zu den Nebenräumen ca. 7,3m²
- Nebenraum optimal als Gäste- oder Kinderzimmer ca. 10,5m²
- Nebenraum optimal als Homeoffice ca. 10,5m²
- komfortables Duschbad ca. 4,5m²
- Gäste-WC ca. 1,5m²
- Abstellraum mit Waschmaschine ca. 1,8m²
- im Eingangsbereich Wendeltreppe zu 2. Obergeschoss

Wohnebene mit Ausgang zu den Terrassenflächen ca. 79m²

- **Großzügiger Wohnsalon** mit offener Wohnküche ca. 70 m²
- Galeriefäche mit modernen Einbau-Bücherregal
- Exklusive **Wohnküche Gaggenau** mit weißer Keramikarbeitsfläche
- großzügiges Familienbad ca. 8,57 m²
- Zugang zum **Balkon** ca. 21m²
- Wendeltreppe zur **Panoramaterrasse** ca. 32 m²

Die Wohnung bietet durch die ausgezeichnete Grundrissstruktur viel Platz für Ihre Familie auf **zwei Ebenen** und hält einen außergewöhnlichen **360 Grad Fernblick** über Korneuburg für Sie bereit, während Sie mit Ihren Freunden auf der **Dachterrasse** die Grillabende genießen.

Die Highlights:

- Große **Dachterrasse** mit **360 Grad Blick**
- **Sonniger Balkon**
- Großzügiger **heller Wohnsalon**
- **Ruhelage** zum Innenhof
- Perfekter Grundriss!
- **1 KFZ- Stellplatz** im Innenhof

- eigener Keller - Abstellraum ca. 2,75m²
- Kamin im Wohnsalon möglich
- Warmwasserversorgung effizient über Solarpaneele
- effizientes Heizsystem mit Gas
- Gegensprechanlage
- Personenaufzug
- Fahrradabstellraum im Haus
- nur 7 Parteien im Haus

Die derzeitigen Betriebskosten liegen bei ca. 745,80 € (inkl. 12,95 € BK für den KFZ-Stellplatz) und können künftig nach unten justiert werden, sofern die Eigentümer Gemeinschaft dies beschließt. Aufgrund einer Auffüllung des Rücklagentopfes wurde diese i.d. letzten Vorschreibungen erhöht und kann ebenfalls in naher Zukunft per Beschluss wieder gesenkt werden.

Der angegebene Preis iHv. EUR **550.000,00** versteht sich als Mindestwert/Startpreis und kann dementsprechend steigen.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap