

**OPTIMALES GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND NAHE
KORNEUBURGER HAUPTPLATZ**



Objektnummer: 1693/216

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1924
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	514,00 m ²
Keller:	56,43 m ²
Kaufpreis:	470.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

T +43 664 543 61 53







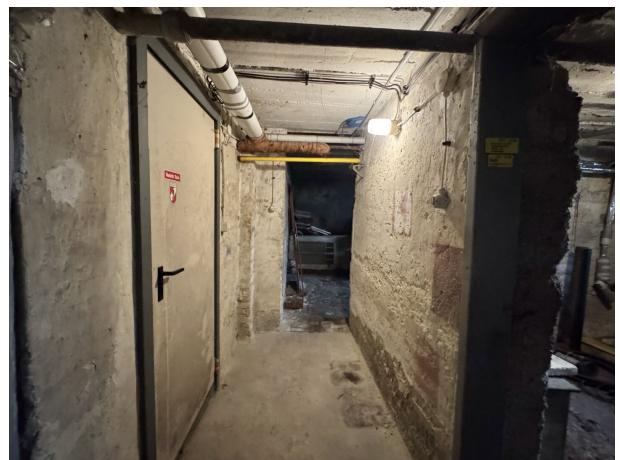




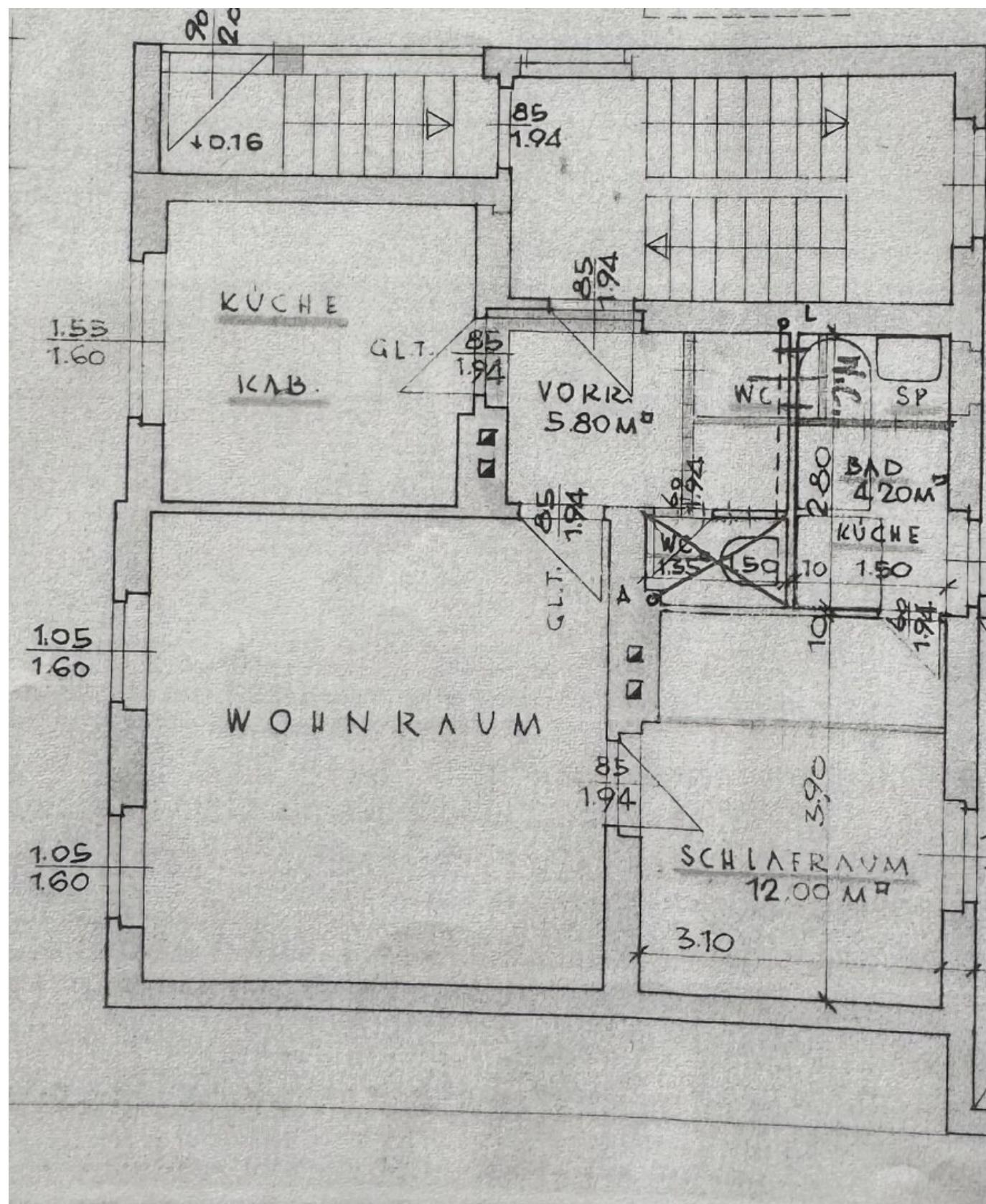




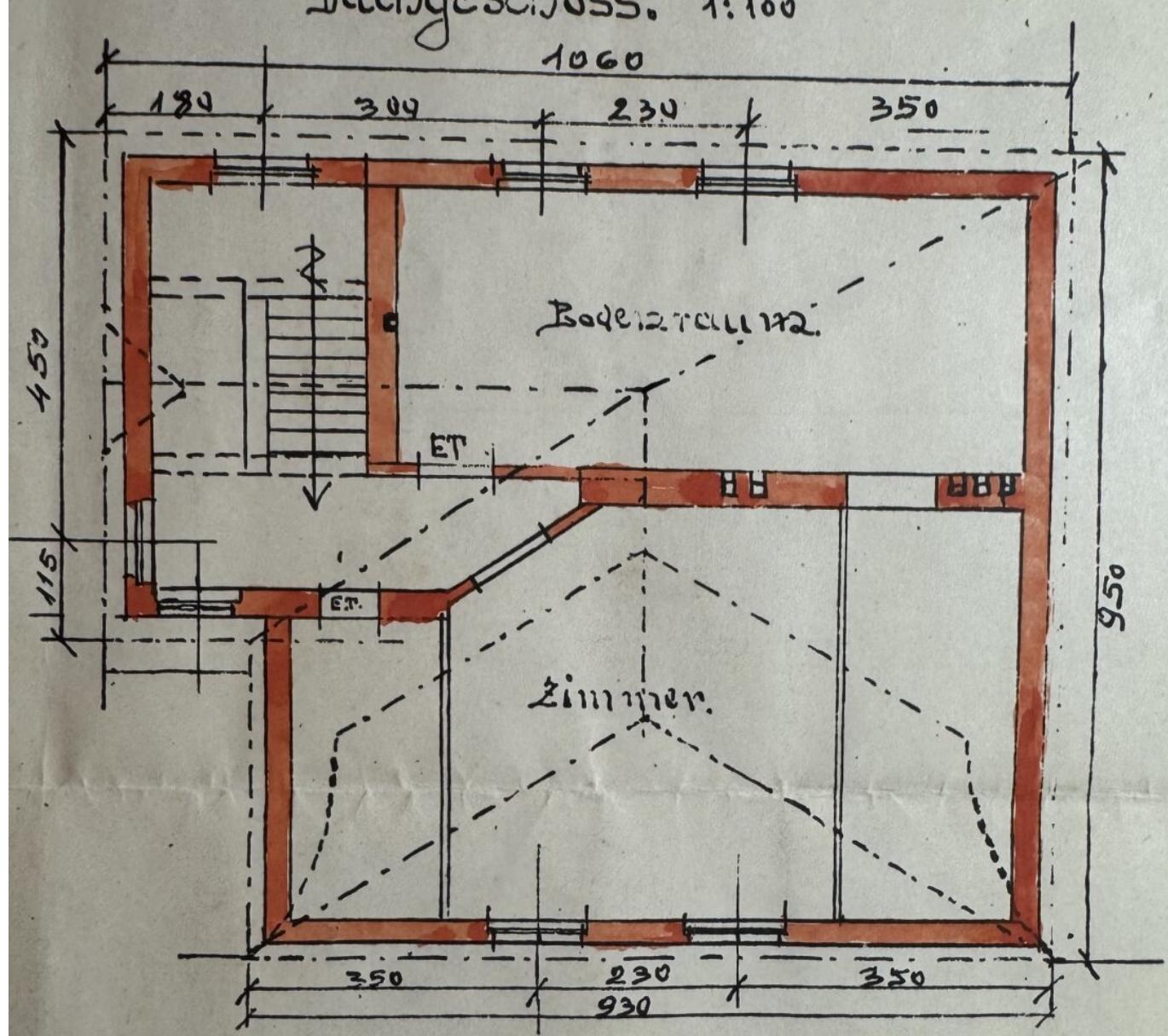


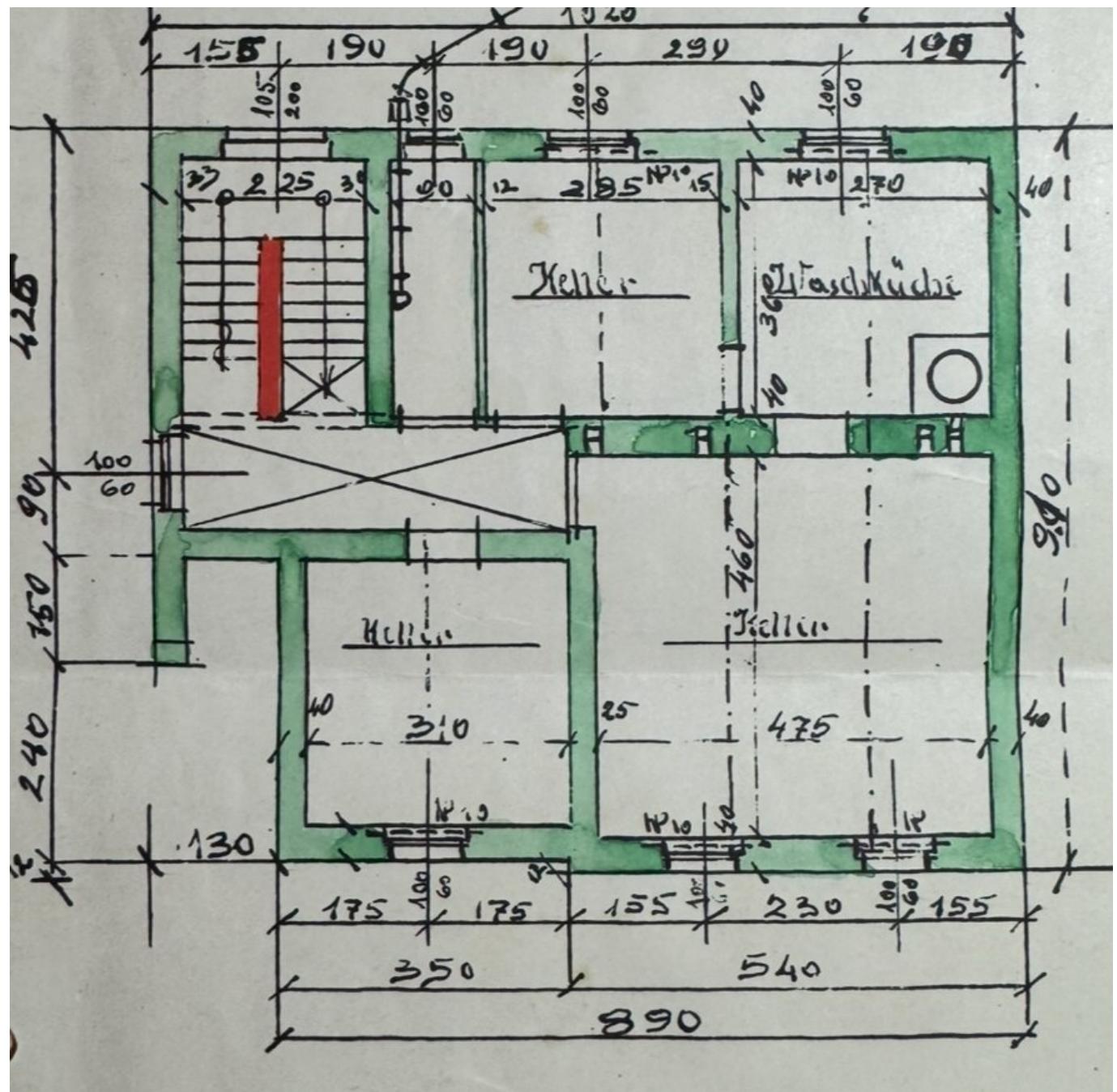


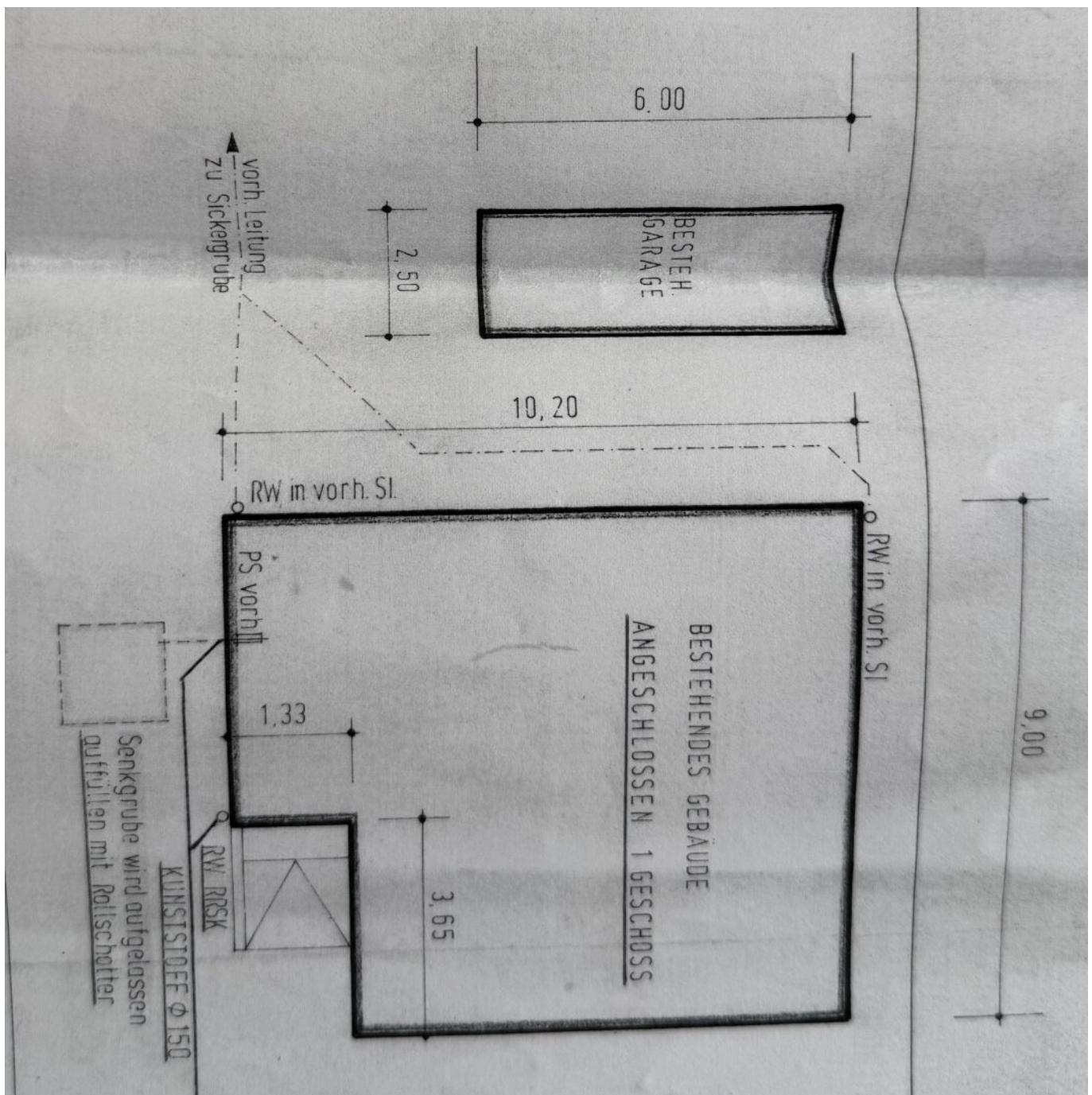




Dachgeschoss. 1:100







Objektbeschreibung

ALTBESTAND SANIEREN UND ERWEITERN ODER ABRIISS-NEUBAU

Dieses **optimale Grundstück** befindet sich in der **Stadtgemeinde Korneuburg** und liegt nur **wenige Gehminuten vom Hauptplatz** entfernt. Das ebene und rechteckige Grundstück bietet die ideale Möglichkeit einen **Neubau darauf zu errichten** oder aber **das bestehende Haus zu sanieren und zu erweitern**.

Durch die **ideale öffentliche Anbindung** erreichen Sie **zu Fuß in 15min den Bahnhof Korneuburg**. Die **Autobahn-Auffahrt (A22)** befindet sich gleich **ums Eck**.

Das Einfamilienhaus (sanierungsbedürftiger Altbestand) erstreckt sich auf ca. 115m² Wohnfläche + Keller + Rohdachboden und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Vorzimmer
- separate Küche
- 1x Wohnzimmer
- 1x Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und Waschbecken
- separates WC

Mansarde:

- Vorzimmer
- 1x Bürozimmer
- 1x Zimmer
- 1x Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Keller:

Der Keller verfügt über 4 Lagerräume.

Garten:

ca. 514m²

Flächenwidmung:

- Bauland Wohngebiet mit max. Anzahl von 3 Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-3WE)
- Baudichte: 25%
- offene Bauweise
- Bauklasse: 1,2

Über die **Einfahrt** erreichen Sie eine **Garagenbox mit ca. 15m²**, die sich Innenhof befindet.

Das Haus verfügt über einen **Rohdachboden** und wird mittels **Gas-Zentralheizung beheizt**.

Abrissmöglichkeit:

Nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde wäre ein Abriss des Hauses möglich. Es besteht aber eine Meldepflicht nach erfolgtem Abriss bei der zuständigen Behörde.

Diese Angabe ist ohne Gewehr und basiert ausschließlich auf Informationen, die uns von den Behörden übermittelt wurden.

Kosten:

- **KP: EUR 470.000,-**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap