

**Zentrale 3-Zimmer-Wohnung in Korneuburg | ca. 76,35 m<sup>2</sup>  
| Tiefgaragenplatz | Balkon | Fahrradraum**



**Objektnummer: 4640**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,71 €
<b>USt.:</b>	25,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5











## Objektbeschreibung

In zentraler Wohnlage von **Korneuburg** gelangt diese **ca. 76,35 m<sup>2</sup> große Wohnung** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre gute Raumaufteilung, den **südostseitig ausgerichteten Balkon**, sowie zahlreichen **zusätzlichen Annehmlichkeiten**.

### *Highlights der Wohnung:*

- **ca. 76,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Südost-Balkon** – sonnig & ruhig
- **Fixer PKW-Stellplatz in einer Tiefgarage** im Eigentum inkludiert
- **Kellerabteil** im Preis inbegriffen
- **Großer Fahrradraum** für die Hausgemeinschaft
- **Waschküche mit Waschmaschinen & Trockner** zur Mitbenutzung
- Gepflegte, ruhige Anlage in **zentrumstnahe Lage von Korneuburg**

### *Raumaufteilung:*

- Vorraum / Flur ca. 9,60 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 11,47 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 19,28 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 ca. 12,60 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 16,25 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,47 m<sup>2</sup>
- Separates WC ca. 1,14 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,54 m<sup>2</sup>

Besonders hervorzuheben ist der süd-ostseitige Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden verbringen und den Alltag hinter sich lassen können.

Der Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage ist im angegebenen Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche (inkl. Geräte) ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne und der Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft und wird geldlastenfrei übergeben.

Neben einem Kellerabteil bietet die Wohnhausanlage auch einen großzügigen Fahrradraum.

Die Verkehrsanbindung in Korneuburg ist optimal, Sie sind sehr schnell auf der A22 Richtung Wien bzw. gibt es auch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz - z.B. 15-Minuten-Takt der Schnellbahn Richtung Wien.

Zögern Sie nicht! Diese gepflegte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine hohe Lebensqualität in einer charmanten Kleinstadt. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 299.000,- + 20.000 EUR Tiefgaragenplatz**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie**

an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap