

**Ein Haus dass Sie verzaubern wird! Ein oder
Mehrfamilienhaus - einmaliges Paradies!**



Eingangsbereich und Einfahrt Carport Haus

Objektnummer: 6547/4103

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2113 Karnabrunn
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	330,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	2
Keller:	17,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























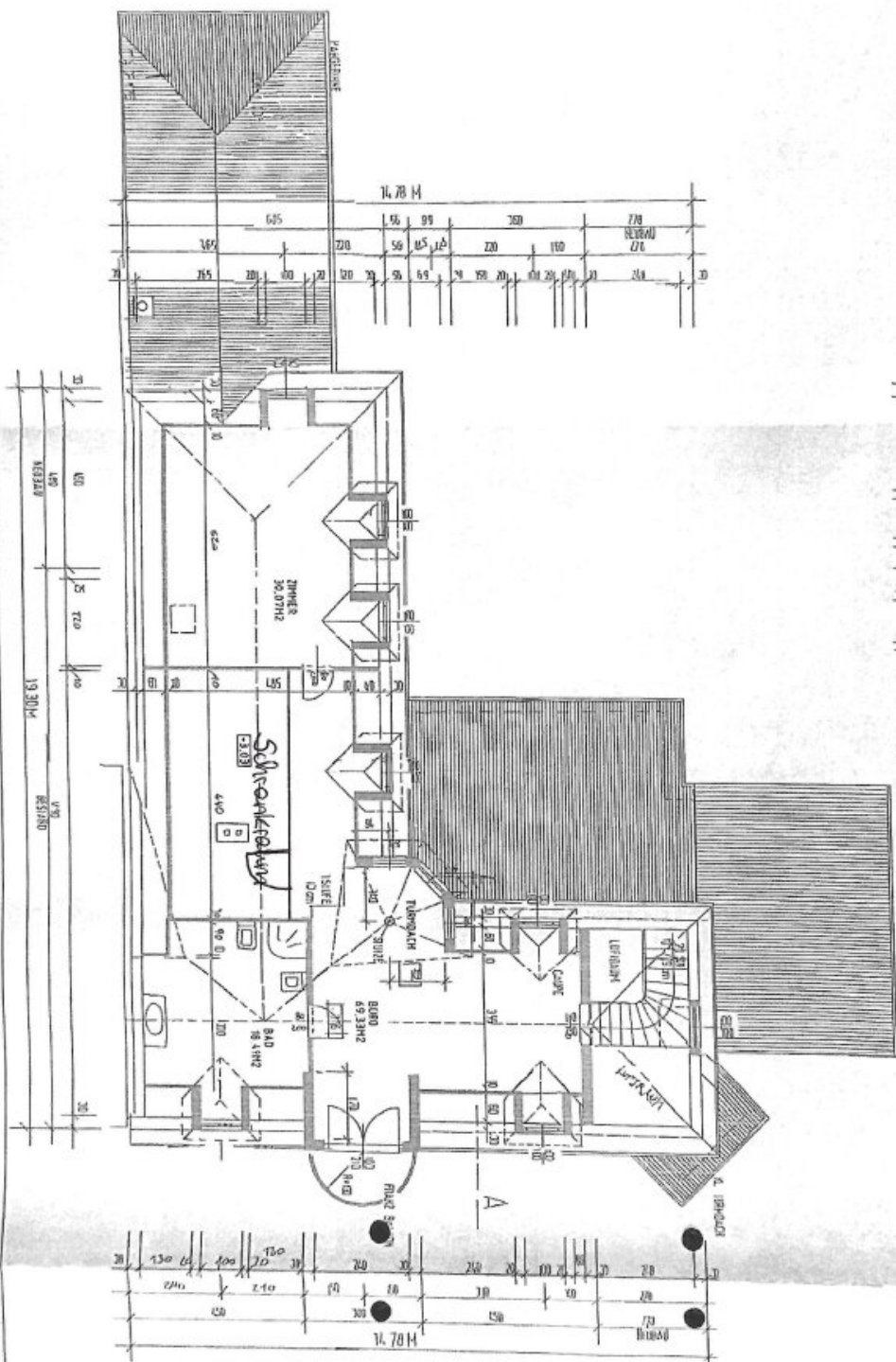












Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit rund **330 m² Nutzfläche**
- **Erdgeschoss:** Eingangsbereich, Kaminzimmer, Gangbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC und Dusche, Durchgangszimmer, Esszimmer, Küche mit Speis, weiteres Badezimmer mit Dusche und Solarium, zusätzliches Schlafzimmer
- **Obergeschoss:** Großer Wohn-Essbereich (Küchenanschluss vorhanden), großzügiges Badezimmer mit Dusche, WC und Badewanne, Schrankraum, breiter Gang und großes Schlafzimmer
- **Separate Einheiten möglich** – Eingangsbereich führt sowohl ins Erd- als auch ins Obergeschoss
- **Grundstücksfläche:** ca. **844 m²** (lt. Grundbuch)
- **Carport** vorhanden
- **Beheizung:** Gas
- **Keller:** ca. **17 m²** (Technikraum und Stauraum)
- **Massivbauweise**
- **Brunnen** zur Gartenbewässerung
- **Stimmungsvoller Teich** mit Koi-Fischen
- **Wellnessbereich** mit Sauna, Whirlpool und Swimmingpool

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die ersten Dokumente zur Liegenschaft stammen laut Gemeinde aus dem Jahr **1991** (Zubau). Das genaue Baujahr des Haupthauses ist daher nicht bekannt.

Im Jahr **1996** wurde das Gartenhaus mit Sauna und Whirlpool eingereicht, der **Dachgeschlossausbau erfolgte zwischen 2004 und 2008**.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einige Stufen in einen zentralen Vorraum, der sowohl ins Erd- als auch ins Obergeschoss führt – die beiden Einheiten sind somit **separat nutzbar**.

Im **Erdgeschoss** gelangt man über das freundliche **Kaminzimmer** in die weiteren Räumlichkeiten.

Ein großzügiger Gang führt **linkerhand** zum Wohnzimmer und Schlafzimmer, **geradeaus** ins Badezimmer.

Rechts befindet sich ein Durchgangszimmer, das in das großzügige Esszimmer führt. Von hier gelangt man in die Küche mit angrenzender Speis.

Ein weiterer Gang führt zum **zweiten Badezimmer mit Dusche und Solarium** sowie zu einem **zweiten Schlafzimmer**.

Über eine geschwungene Treppe erreicht man das **Obergeschoss**. Hier befindet sich ein heller **Wohn-Essbereich** (aktuell als Büro genutzt, Küchenanschlüsse vorhanden), ein **großzügiges Badezimmer** mit Dusche, WC und Badewanne, ein **Schrankraum**, ein breiter Gang sowie ein **geräumiges Schlafzimmer**.

In den letzten Jahren wurden viele Sachen erneuert: z.B. Fenster, Küche, Pooltechnik,

Der Keller

Der **Keller** (ca. 17 m²) wird als **Technikraum und Lagerfläche** genutzt.

Garten und Außenbereich

Ein echtes **Highlight** ist der **liebevoll angelegte Garten**, der mit seiner **Schlossoptik** besonders im Hofbereich beeindruckt.

Mehrere **Terrassentüren** führen aus den Innenräumen auf die **großzügige Terrasse** mit Markise. Von hier gelangt man direkt zum **Carport**.

Am Haus angeschlossen befindet sich ein **Hauswirtschaftsraum** mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Der **Koiteich** (auf Wunsch entfernbar) beherbergt wunderschöne Koi-Fische und sorgt gemeinsam mit der **Sauna, dem Whirlpool und dem Swimmingpool** für ein einzigartiges Wohlfühlambiente.

Das **Swimmingpool** wurde vor wenigen Jahren erneuert und ist über einige Stufen erreichbar – perfekt für sommerliche Entspannung oder Poolpartys.

Technik & Heizung

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gastherme**, gesteuert mittels Heizkörpern.

Betriebskosten

- **Gemeindekosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung, Abfall, Hundeabgabe):**

ca. **€ 551 / Quartal**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Der nächste Kindergarten ist in Großrußbach in 3,7 km Entfernung.

- **Volksschule:** Eine Volksschule befindet sich in Großrußbach und eine in Ernstbrunn (ca. 6,5 km entfernt).
- **Mittelschule:** Die Mittelschule ist in Ernstbrunn.

? Gesundheitsversorgung

- **Landeskrinikum Korneuburg:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Allgemeine Ärzte:** Befinden sich in Großrußbach und Ernstbrunn.
- **Fachärzte:** Verschiedene Fachärzte ordinieren in den umliegenden Gemeinden.

?? Nahversorgung

In Karnabrunn selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden. Nahversorger gibt es in Karnabrunn folgende:

- **Metzgerei Pfennigbauer:** Laaer Straße 21.
- **Kuchlkastl (Lebensmittel):** Laaer Straße 4.
- **24 Stunden Shop (Saisonale Produkte und Wein):** Laaer Straße 11a.

Diese Geschäfte bieten eine Nahversorgung und sind sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 858:** Verbindet Karnabrunn mit Korneuburg und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Korneuburg bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Park&Ride und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B6** und **S1** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Karnabrunn bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <6.000m

Post <4.000m

Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap