

**>> MIETHAUS mit 6 ZIMMER, DOPPELGARAGE, KELLER  
und EIGENGARTEN, am ORTSRAND!**



Wohnbereich: KI generiert Einrichtung

**Objektnummer: 25857**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	392,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	534,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Gesamtmiete</b>	2.690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.690,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.690,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**



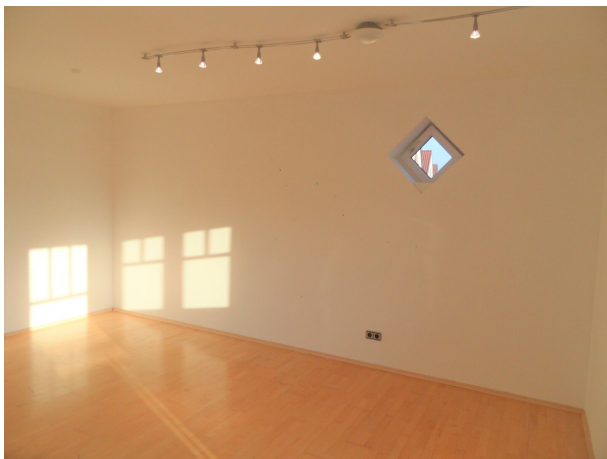


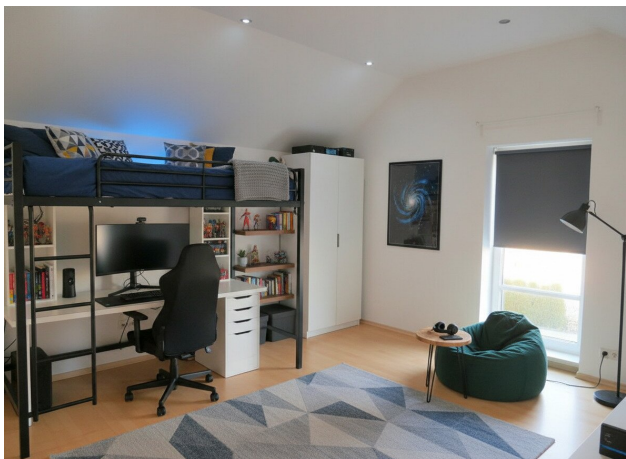






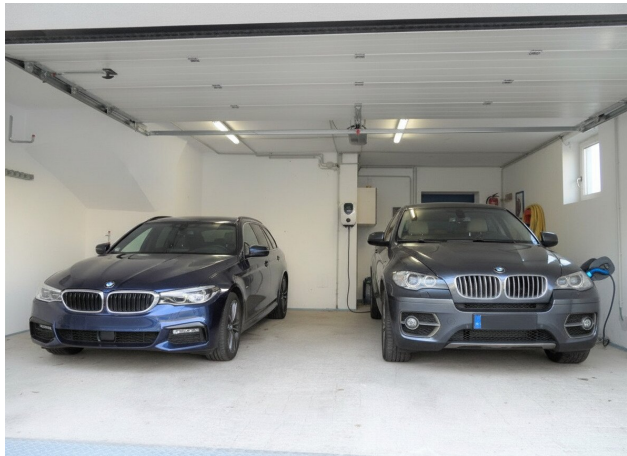
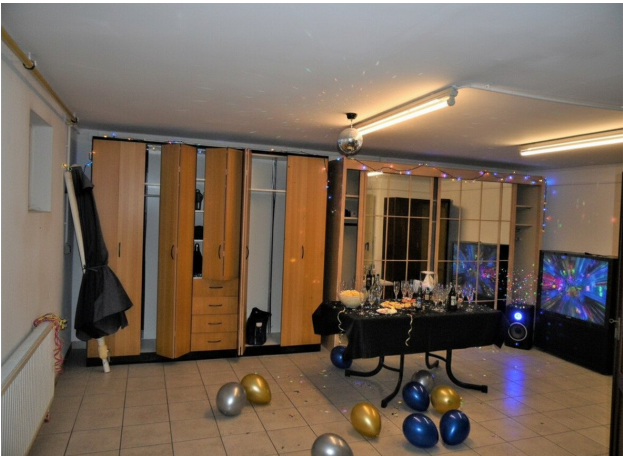


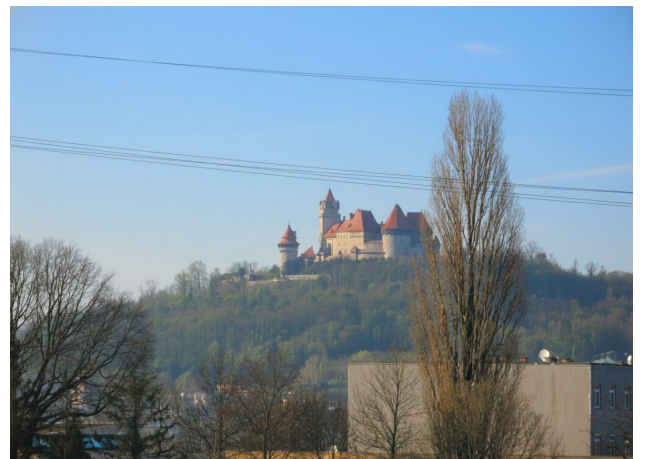


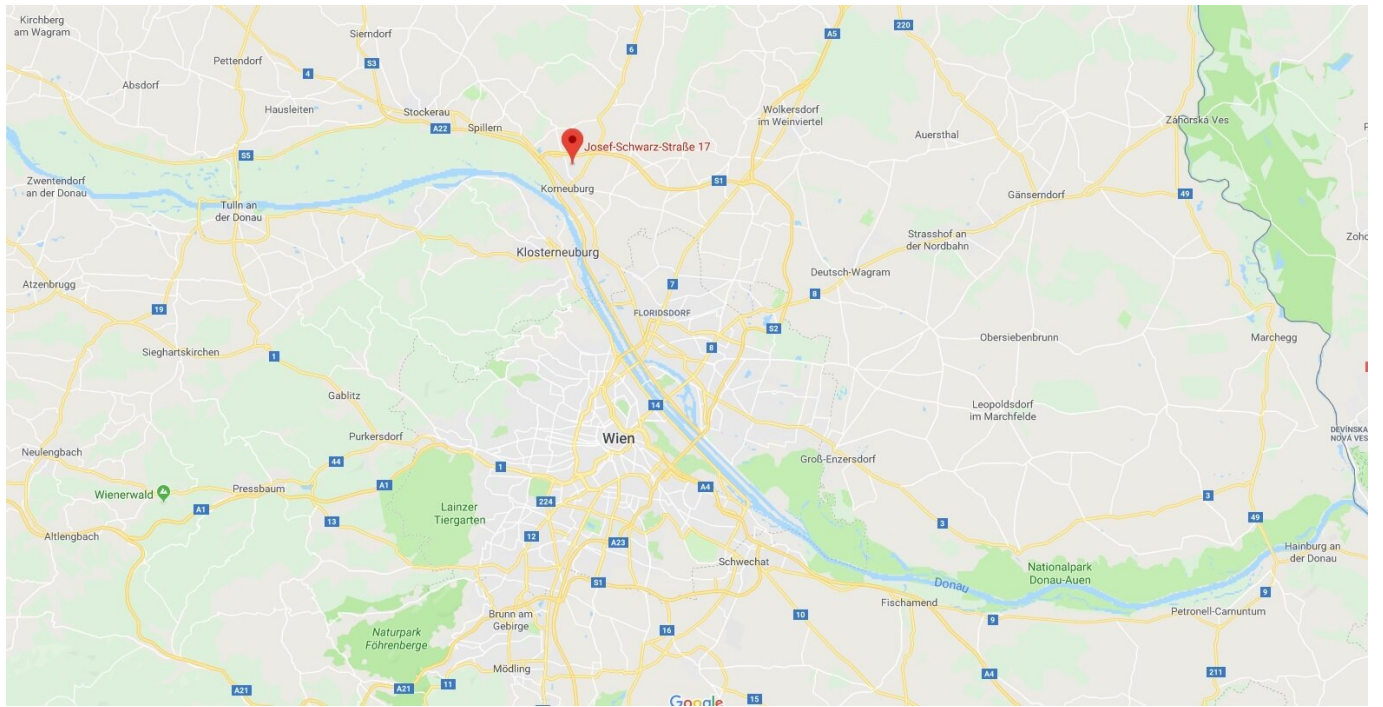




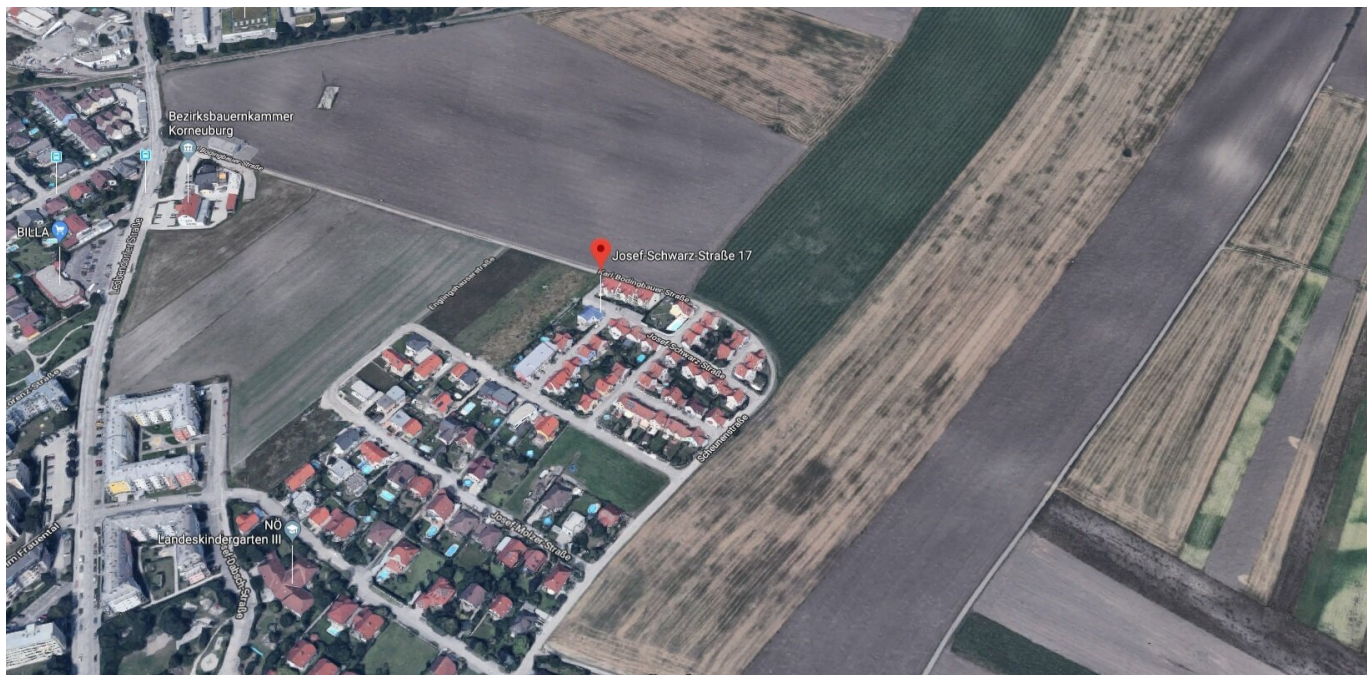




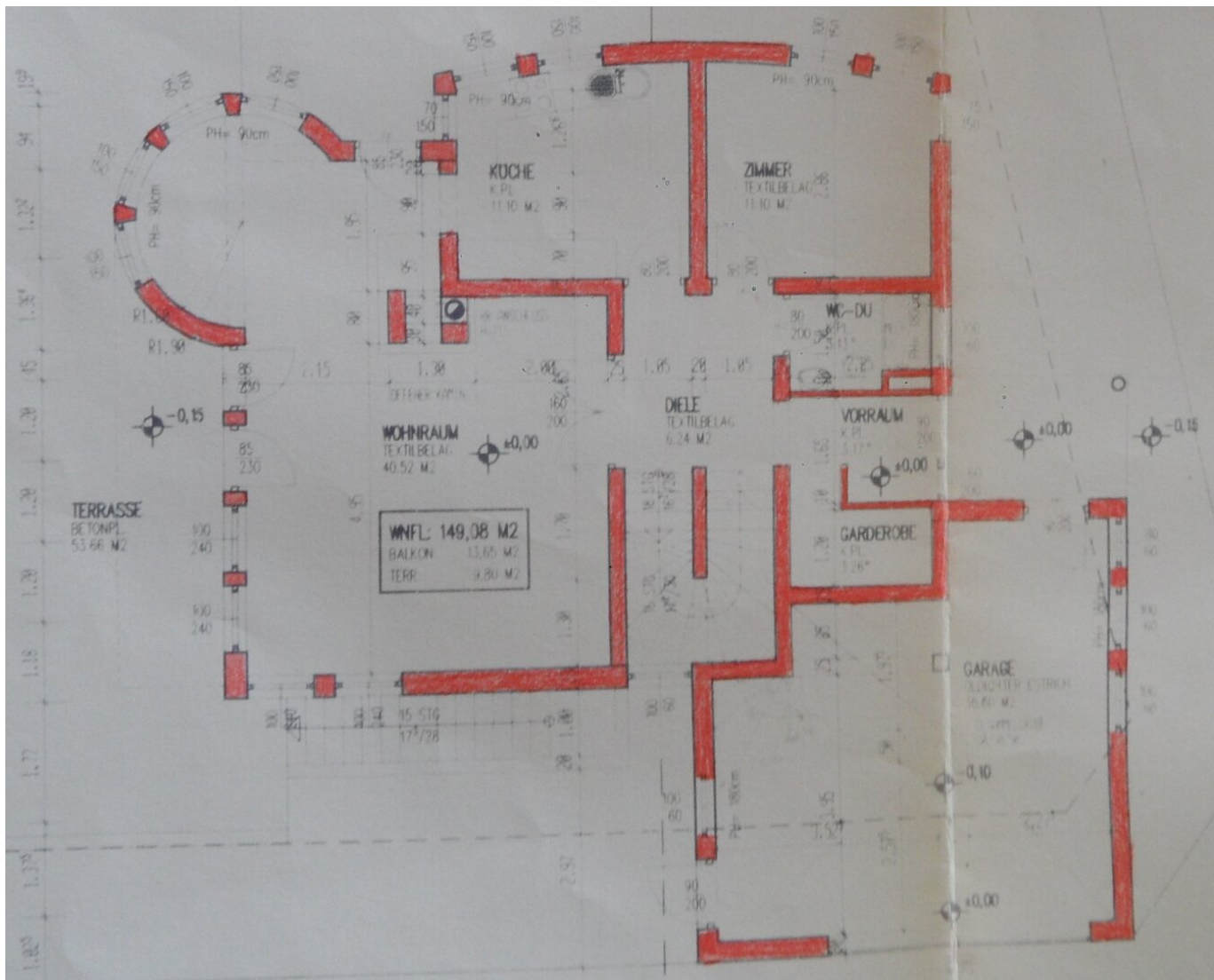
















# Objektbeschreibung

## Zum Haus

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Ortsrand von Korneuburg – einem gepflegtem Einfamilienhaus, dass keine Wünsche offenlässt!** Mit einer **großzügigen Wohnfläche** von **ca. 162 m<sup>2</sup>**. Zum Haus gehören eine **Doppelgarage** und ein **Eigengarten**. Dieses **exklusive Objekt** bietet **ausreichend Platz** für die **ganze Familie**. **6 helle und freundliche Zimmer** schaffen ein **gemütliches Ambiente** und **flexible Gestaltungsmöglichkeiten** für **Wohnen, Arbeiten** und **Freizeit**.

Das **Haus besticht** durch seine **hochwertige Ausstattung**: **edle Fliesen, Parkett- und Steinböden** sorgen für ein **stilvolles Wohngefühl**. Die **Fußbodenheizung** und der **Schwedenofen** garantieren **angenehme Wärme** an kalten Tagen. **Drei moderne Bäder** die teilweise mit **Fenster** ausgestattet sind und **drei WCs** bieten **höchsten Komfort** für Sie und Ihre Familie. Die **Einbauküche** ist **funktional** und **modern** gestaltet – **hier macht Kochen richtig Freude**.

Das **Erdgeschoss** ist **offen gestaltet** - **Ess- und Wohnbereich** mit **Schwedenofen**, die **Küche** ist in einem **extra Raum** untergebracht. Ebenso ein weiteres **Zimmer**. Die restlichen **vier Zimmer** liegen im **Obergeschoss**.

In den **Zimmern** und im **Wohnbereich** wurde eine **SAT-Verkabelung** verlegt.

Das **Haupt-Badezimmer** befindet sich im **Obergeschoss** und ist mit einer **Eckbadewanne**, mit einer **Duschkabine**, zwei **Waschbecken** und einem **Handtuchhalter** ausgestattet. Das **WC** ist **extra** untergebracht. Ebenso befindet sich ein **Badezimmer** im **Erdgeschoss** und auch eines im **Untergeschoss**.

Für die Energieversorgung sorgt ein **Windhager-Brennwertgerät**, welches für die **Fußbodenheizung** und die **Erzeugung des Warmwassers** zuständig ist.

Die **Eingangstüre**, die **Terrassen- und Balkontüren** und die **Fenster** sind **Einbruchshemmend** ausgeführt.

Im **Erdgeschoss** und auch im **Obergeschoss** befindet sich eine **Sprechanlage** mit **Bildschirm**, mit dem man den **Eingangsbereich** überblickt.

Der **Keller** kann auch für **Wohnzwecke** verwendet werden, da **Heizkörper** montiert sind.

Der nach **Westen** ausgerichtete **Balkon** hat eine Größe von **ca. 9,80 m<sup>2</sup>** und der nach **Süden** ausgerichtete **Balkon** hat eine Größe von **ca. 13,65 m<sup>2</sup>**.

Die **Terrasse** und der **Garten** sind vom Wohnraum aus begehbar. Die **Terrasse** hat eine Größe von ca. **54,00 m<sup>2</sup>** und ist **südlich ausgerichtet**. Die **Gartengröße** beträgt ca. **534,00 m<sup>2</sup>**.

Für die **Bewässerung** steht ein **Hausbrunnen** zur Verfügung.

**Genießen** Sie die **sonnigen Stunden** im **liebevoll** angelegten **Garten**, auf der großen **Terrasse** oder auf einem der **zwei Balkone**, die einen **herrlichen Fernblick** bieten und zum **Entspannen** einladen. Für Ihr **Fahrzeuge** steht eine **Doppel-Garage** zur Verfügung, die zusätzlichen **Komfort** und **Sicherheit** bietet.

Die **Lage überzeugt** durch eine **ausgezeichnete Infrastruktur**: **Kindergarten, Schule** und **Supermärkte** sind in **unmittelbarer Nähe** und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Die gute **Verkehrsanbindung** durch **Buslinien** und **Schnellbahn** sorgt für **bequeme Mobilität** in und um Korneuburg.

Dieses **attraktive Einfamilienhaus** kann für **EUR 2.690,00** monatlich **angemietet werden** – ein **fairer Preis** für ein **hochwertiges Zuhause** mit **viel Platz** und **besten Ausstattung**. **Überzeugen Sie sich selbst** von diesem **Schmuckstück** und **vereinbaren Sie noch heute** einen **Besichtigungstermin**. Ihr **neues Traumhaus in Korneuburg** wartet auf Sie!

**Hunde sind, wenn gewisse Verhaltensmuster eingehalten werden, erlaubt!**

## Mietpreisaufstellung

Nettomietzins	EUR	2.690,00
+ 10% Umsatzsteuer	EUR	0,00
+ Betriebskosten-Akonto	EUR	200,00



Ursprünglich aus einer Ufersiedlung entstanden, war Korneuburg jahrhundertlang mit Klosterneuburg unter dem Namen Nivenburg verbunden.

1298: Verleihung des Stadtrechtes durch Herzog Albrecht I., welches die formelle Trennung von Klosterneuburg bewirkte.

1450: Nach den verheerenden Folgen eines Großbrandes wiederaufgebaut, wurde die Stadt zur Landesfürstlichen Festung erklärt. Von da an stand sie im Mittelpunkt zahlreicher Kriege.

1477: Einnahme Korneuburgs nach 22wöchiger Belagerung durch den Ungarnkönig Matthias Corvinus. Mit dem Fall der Stadt war auch das Schicksal Wiens besiegelt. König Matthias Corvinus nahm in der Hofburg Quartier, in Korneuburg blieb eine starke Besatzungsmacht.

1490: Ende des Krieges aufgrund des unerwarteten Todes von König Matthias Corvinus

1645: Einmarsch der Schweden in Österreich. Ihre Marschziele waren Haugsdorf, Hollabrunn und der Raum Korneuburg. Die Einnahme Korneuburgs durch die Schweden brachte der Stadt große finanzielle Belastungen.

1646: Um Österreich von den Schweden zu befreien, verlegte der Kaiser zusätzliche Regimenter nach Niederösterreich. Es entbrannte ein erbitterter Belagerungskrieg. Nach weiterer Verstärkung der Truppen konnten schließlich bei einem Sturm auf Korneuburg zwei Stützpunkte zurückerobert werden. Daraufhin verzichteten die Schweden auf weiteren Widerstand. Im August 1646 zogen sie ab. Zurück blieb eine schwer beschädigte Stadt und eine notleidende Bevölkerung.

1683: Nach und nach erlebten Korneuburgs Handel und Gewerbe wieder einen Aufschwung, der jedoch nicht lange andauern sollte. 1683 kamen die Türken nach Klosterneuburg, das sie jedoch nicht einnehmen konnten. Später zogen sie über die March und lagerten auf den Höhen Hagenbrunn. Karl von Lothringen gelang schließlich der Sieg über die Türken. Von der Stadtmauer aus konnten die Korneuburger den Verlauf der Schlacht beobachten!

1805: Besetzung Korneuburgs durch die Truppen Napoleons.

1809: Erneute Einnahme der Stadt durch französische Truppen. Damit kehrten wieder Not und Schrecken ein. Mehl wurde beschlagnahmt, alle Vorräte an Korn, Hafer, Brot, Fleisch und Wein wurden requiriert. Auch die bei den Bürgern im Quartier liegenden Truppen mussten gepflegt werden. Als die französische Armee noch im gleichen Jahr die Stadt verließ, war der Schaden, den Korneuburg erlitten hatte, groß, die Finanzen am Ende, die Bürger verarmt.

1945: Vor dem Ende des zweiten Weltkrieges war Korneuburg Frontstadt. 1945 wurde die Hälfte der Stadt durch einen amerikanischen Bombenangriff schwer getroffen. Bei Kriegsende war nahezu die Hälfte der Häuser ganz oder teilweise zerstört. Von der Bevölkerung waren nur noch rd. 3.400 Bürger anwesend. Gleichzeitig wurde die Stadt von rd. 10.000

Besatzungssoldaten bewohnt.

Sofort nach Kriegsende begann der dornenvolle Weg des Wiederaufbaues der zerstörten Stadt. Dem unerschütterlichen Aufbauwillen der Korneuburger Bevölkerung ist es zu verdanken, dass die Wunden des Krieges so rasch beseitigt werden konnten und Korneuburg zu dem geworden ist, was es heute ist: eine blühende, lebenswerte Stadt!

Weitere Informationen zu Korneuburg finden man unter: [www.korneuburg.gv.at](http://www.korneuburg.gv.at)

**Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.**

## **Verkehrsanbindung**

Mit der **Schnellbahn S3** gelangen Sie z.B.: nach Wien. Die **Schnellbahn** benötigt bis **Wien/Floridsdorf** ca. 30 Minuten und fährt im **Viertelstundentakt**. Mit der **Busverbindung** (Bus 850) fährt man vom Hauptplatz aus ebenfalls nach Wien.

Mit dem **Auto** benötigt man vom Haus aus ca. 10 Minuten bis zur Wiener **Stadtgrenze** (ca. 10,0 km). Auf der Autobahnanschlussstelle (**Dunauferautobahn A22**) ist man in ca. 5 Minuten.

## **Übergabe**

Die Übergabe Erfolg nach Absprache mit der Eigentümerin.

## **Weitere Details**

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

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 <3.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap