

Moderne 2 Zimmer-Wohnung mit Stellplatz – Komfort & Stil inklusive!



Küche 1

Objektnummer: 960/74839
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2019
Nutzfläche:	50,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,54 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	258.000,00 €
Betriebskosten:	103,72 €
Heizkosten:	53,08 €
USt.:	19,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

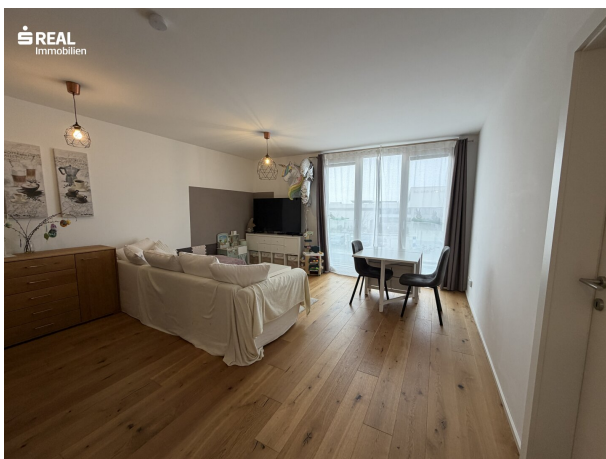
Ihr Ansprechpartner



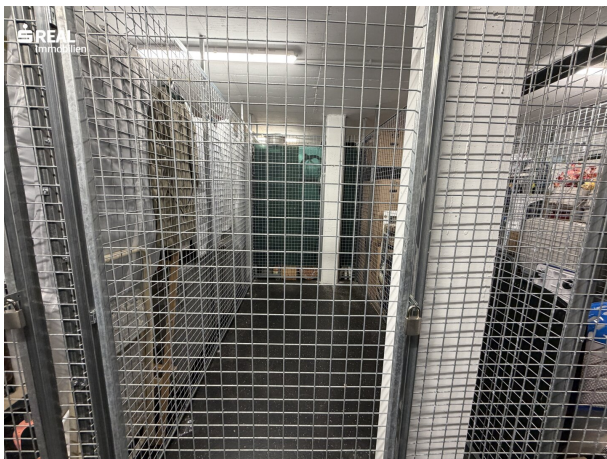
Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

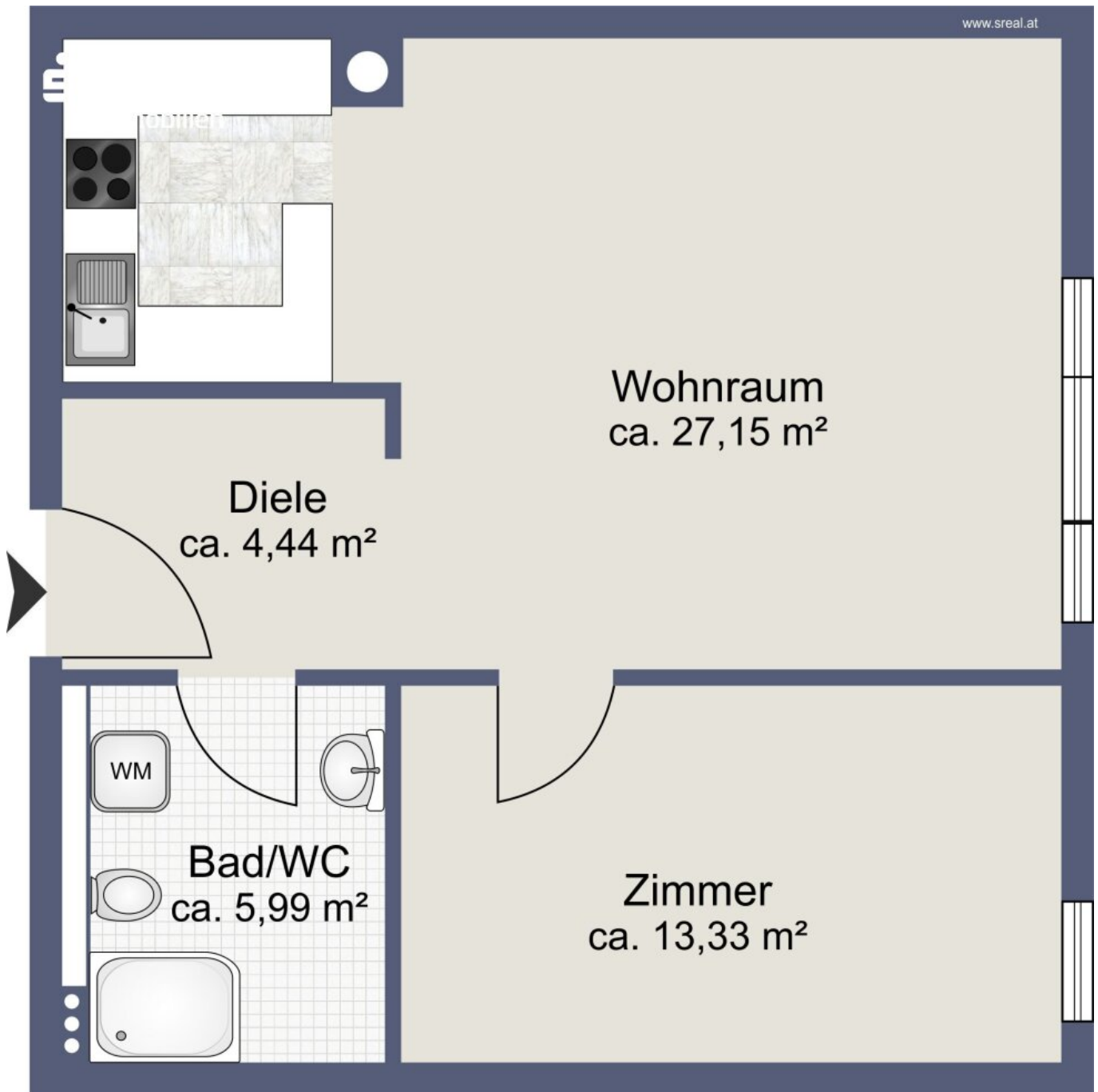












Planskizze

Objektbeschreibung

Die im Jahr 2019 errichtete Wohnhausanlage vereint moderne Architektur mit hohem Wohnkomfort und einem gepflegten, zeitgemäßen Erscheinungsbild.

Ein liebevoll gestaltetes Stiegenhaus mit hochwertiger Holzverkleidung empfängt Bewohner und Gäste mit einer besonders warmen, einladenden Atmosphäre. Die natürliche Holzoberfläche strahlt Ruhe und Geborgenheit aus. Der Duft des Holzes erinnert an eine Wohlfühloase.

Das Appartement überzeugt mit seiner gut durchdachten Raumaufteilung.

- Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer - Wohnzimmer, Schlafzimmer - mit bodentiefen Fenstern, die für ein helles, freundliches Wohnambiente sorgen und den zeitgemäßen Charakter der Wohnung unterstreichen.
- voll ausgestattete, moderne, offene Einbauküche
- Badezimmer ist mit einer komfortablen Walk-in-Dusche und einem WC ausgestattet; ein Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Bad
- praktisches Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein Autoabstellplatz im Freien bequemes Parken ermöglicht

Besonders hervorzuheben sind die attraktiven Allgemeinflächen der Anlage: ein Gemeinschaftspool sowie ein gepflegter Spielplatz im Garten im Innenbereich bieten hohen Freizeit- und Erholungswert für die Bewohner.

Beheizt wird das Appartement mittels moderner Hauszentralheizung - Luftwärmepumpe - in Kombination mit einer Fußbodenheizung, was für effizienten Wohnkomfort sorgt.

Hochwertige Fliesen im Nassbereich sowie ein geölter Holzboden in den Wohnräumen schaffen ein stilvolles und angenehmes Wohngefühl.

Innenjalousien runden das tolle Angebot ab.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3146466?accessKey=6976>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur:

Nahversorgung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Billa, Eurospar sind in wenigen Minuten erreichbar. Die **medizinische Versorgung** ist gut abgedeckt durch das Korneuburger Spital und zahlreiche Arztpraxen. **Kindergärten, Schulen, Banken** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Gute Anbindung nach Wien und Stockerau.

Puncto **Freizeit und Erholung** bietet die Lage zahlreiche Möglichkeiten: naheliegende Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein. Das Erholungsgebiet Bisamberg bietet ideale Bedingungen für Wanderungen sowie sportliche Aktivitäten im Grünen. Freibad Korneuburg sorgt für Abkühlung in den heißen Sommermonaten.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter karin.jama@sreal.at oder telefonisch 0664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.