

## **Einfamilienhaus mit großem Garten & Garage in Korneuburg – Sanierung oder Neubau!**



Luftbild

**Objektnummer: 1463**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flötzersteig 4-6
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	700,00 m <sup>2</sup>
Keller:	119,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 548,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 6,87
Kaufpreis:	725.000,00 €
Provisionsangabe:	

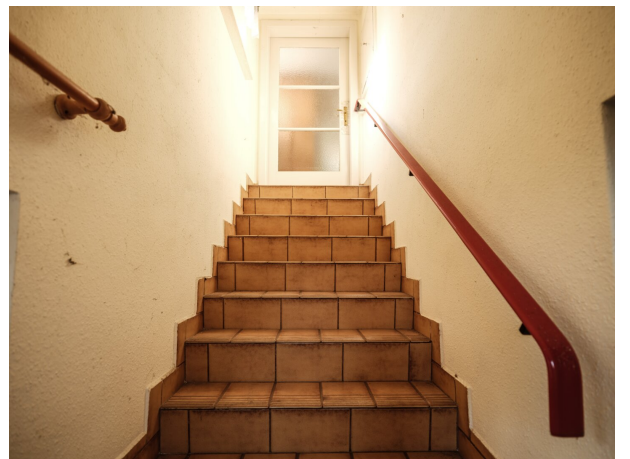
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philippe Brusatti**

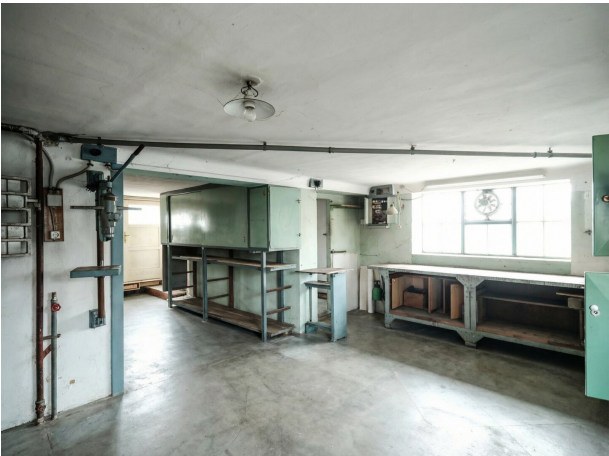
Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.  
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2



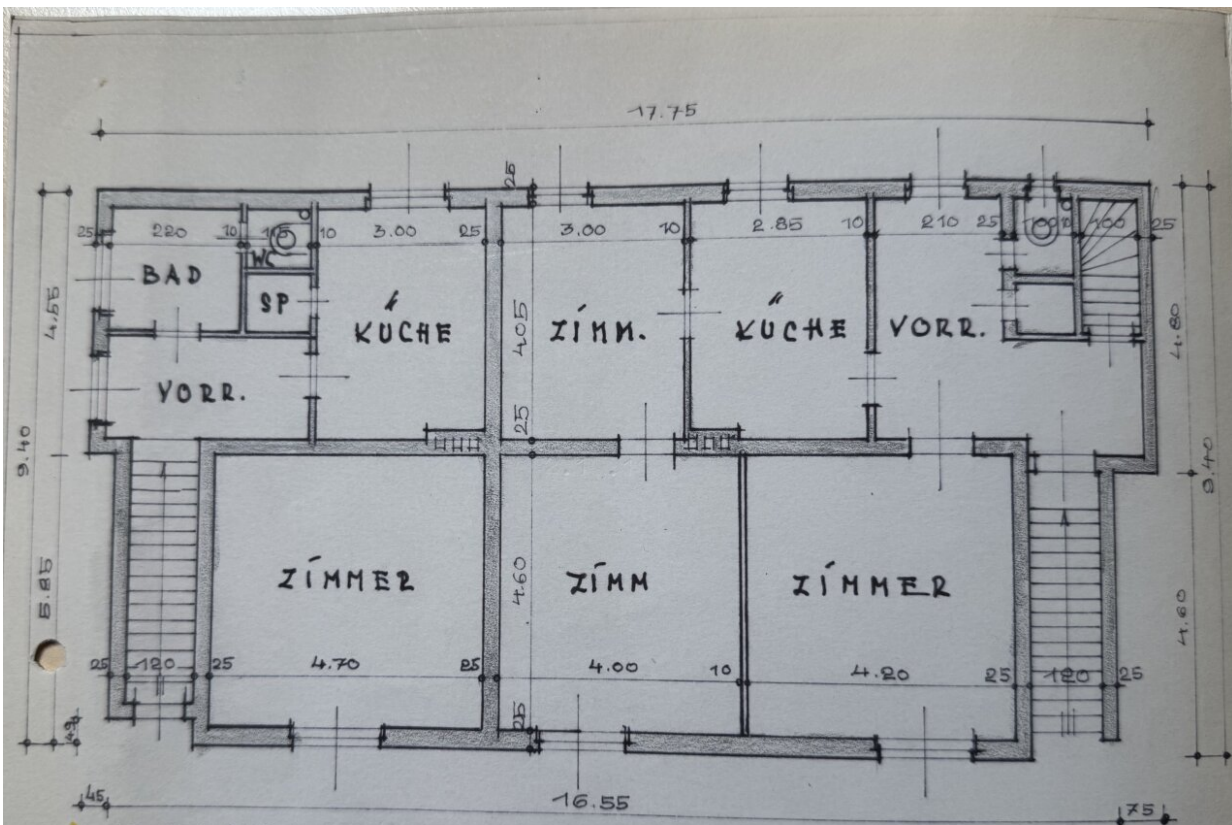




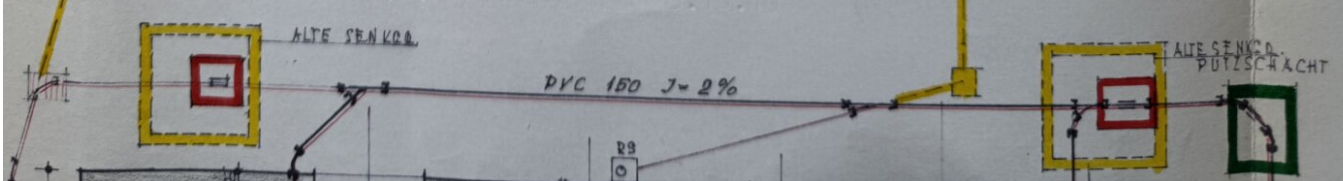


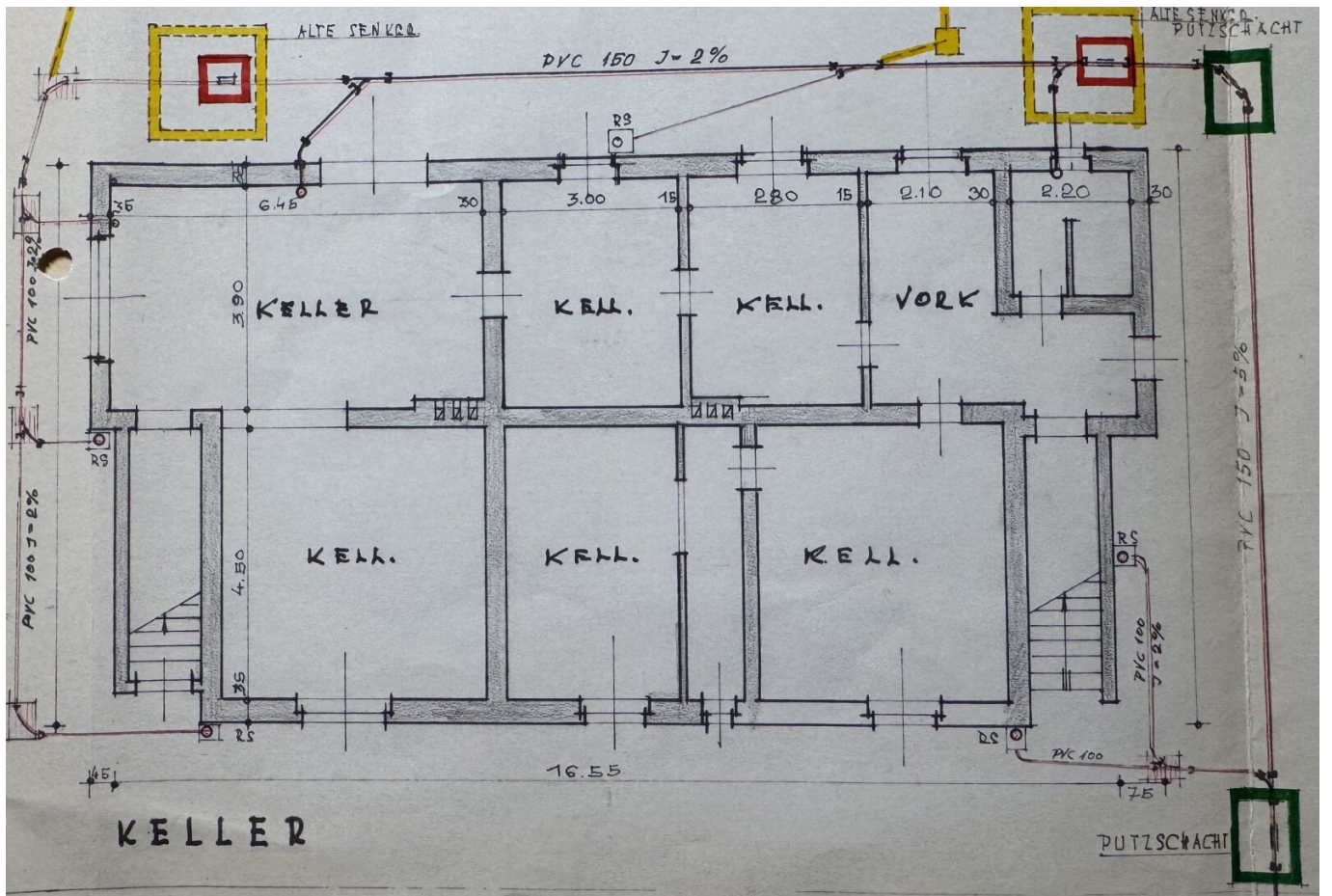


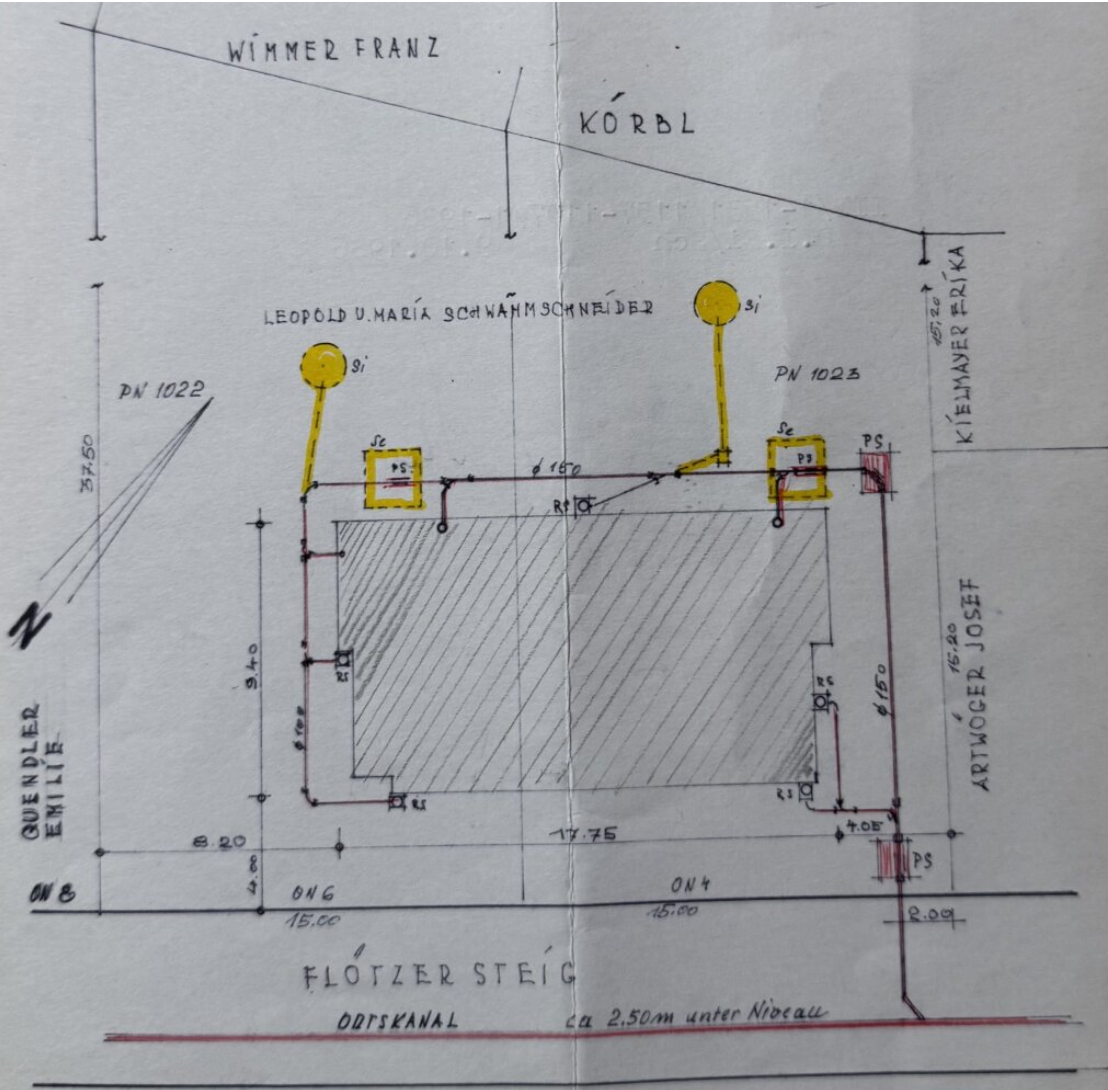




**ERDGESCHOSS**







BAULEITER: LAGEPLAN 1: 250 Bau-messer!

## Objektbeschreibung

In ruhiger, gut angebundener Wohnlage von Korneuburg steht dieses Einfamilienhaus zum Verkauf.

Das Haus bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

5 Zimmer

Küche mit Speis

1 Badezimmer

2 separate WCs und 1 Abstellraum

Zusätzlich verfügt das Objekt über:

Einen Keller und einen trockenen, ausbaubaren Dachboden (beide über die gesamte Gebäudefläche)

Eine Garage (ca. 17 m<sup>2</sup>)

Einen Garten mit ca. 700 m<sup>2</sup> Fläche

Sanierung oder Neubau:

Das Haus benötigt eine umfassende Sanierung. Alternativ bietet sich ein Abriss und der Neubau eines Einfamilienhauses oder mehrerer Wohneinheiten an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.075m

Apotheke <600m

Krankenhaus <950m

Klinik <4.325m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <550m

Kindergarten <700m

Universität <5.725m

Höhere Schule <9.275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <5.450m

**Sonstige**

Bank <850m

Geldautomat <975m

Post <1.225m

Polizei <825m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <6.325m

Autobahnanschluss <600m

Bahnhof <950m

U-Bahn <9.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap