

## WOHNTRAUM - WUNDERSCHÖNE 4 ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND GARAGENPLATZ



**Objektnummer: 960/74867**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	101,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,45 €
<b>USt.:</b>	27,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

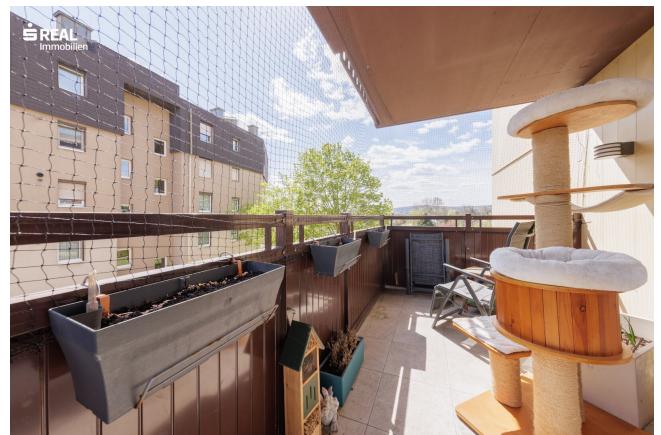




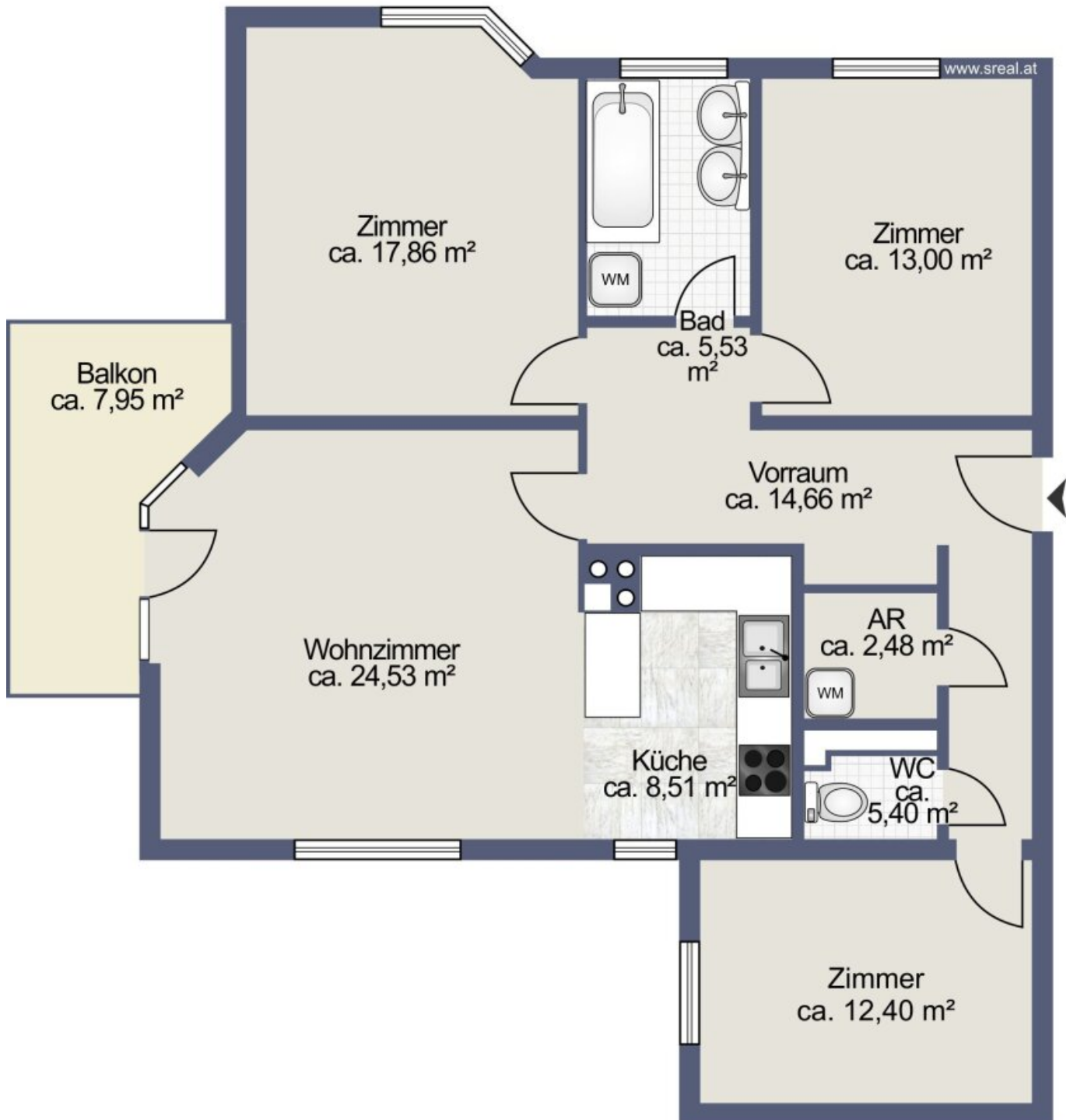




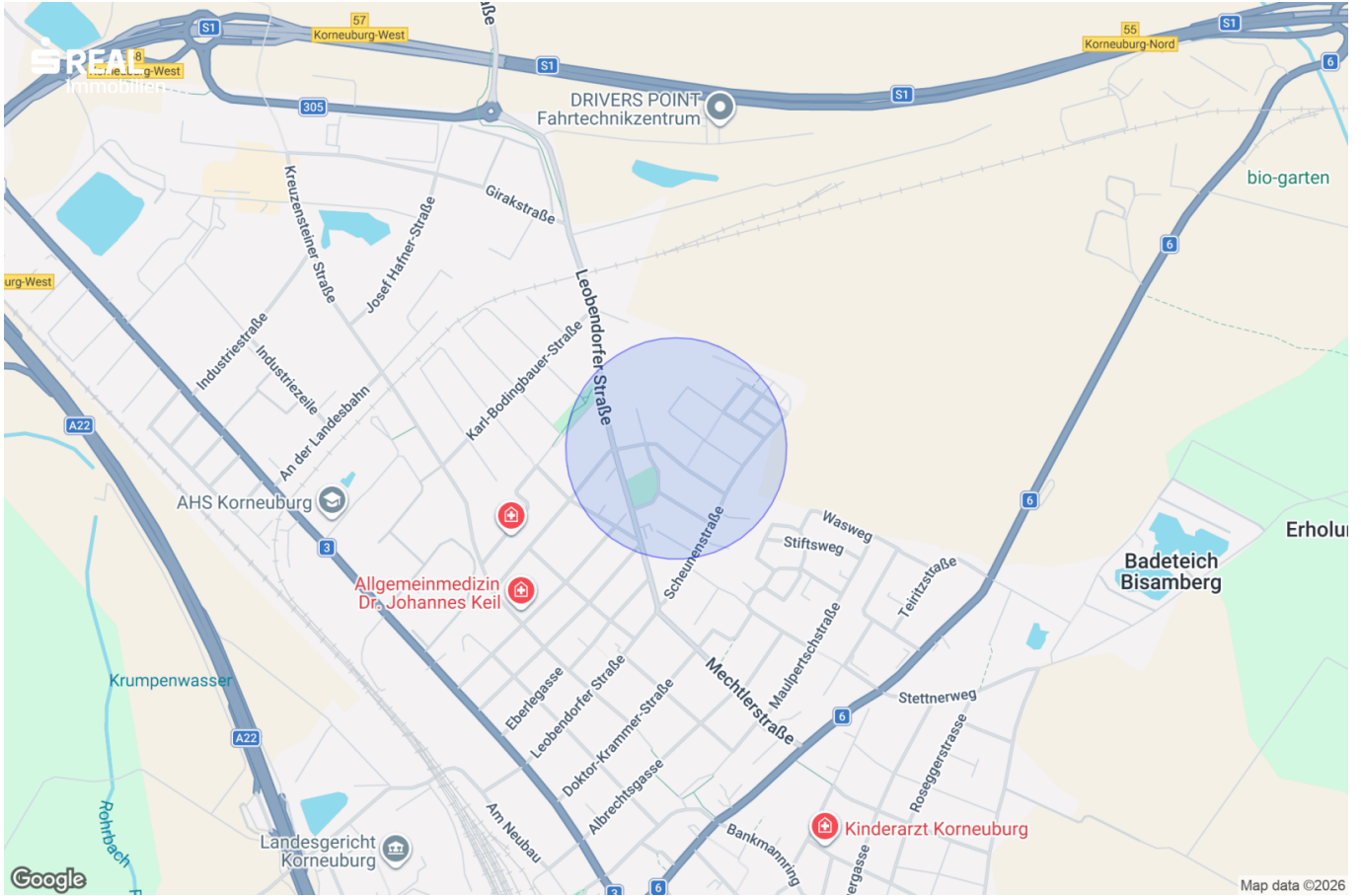








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle und äußerst gut geschnittene 4 Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines Wohnhauses aus 1987, in grüner Lage Korneuburgs.

Sie suchen Platz für sich und Ihre Familie? Die Wohnung ist mit ihren ca. 101 m<sup>2</sup> bestens aufgeteilt und bietet ausreichend Platz.

Sehr einladend ist der ca. 8 m<sup>2</sup> große südostseitige Balkon, wo Sie sich nach getaner Arbeit, so richtig erholen und entspannen können.

### Die Aufteilung der Wohnung gliedert sich wie folgt:

Über einen zentralen Vorraum gelangt man in ein südostseitiges Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich und Zugang zum ca. 8 m<sup>2</sup> großen Balkon, ein ebenfalls südostseitiges Schlafzimmer, ein separates WC mit Handwaschbecken, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein helles, westseitiges Tageslichtbad mit Wanne und Doppelwaschbecken sowie zwei weitere westseitig ausgerichtete Schlafzimmer.

Weiters verfügt die Wohnung über einen Garagenplatz und ein zugehöriges Kellerabteil.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147529?accessKey=6994>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Lage und Infrastruktur:

Wohnkomfort wie am Land aber doch zentral wie in der Stadt trifft es hier am Besten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und im Zentrum Korneuburgs kleine Cafes, Restaurants und vieles was das Herz begehrt. Der Hauptplatz ist mit dem PKW in 5 Minuten erreichbar, zu Fuß in 20 Minuten.

Die Wohnung befindet sich an einer Topadresse mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Direkt an der A 22 mit dem PKW erreichen sie Wien in ca. 15 Minuten, ebenso mittels der S-Bahn oder Regionalzügen (1/4 Stunden Takt).

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 88114529 oder per E-Mail unter [mario.reinsperger@sreal.at](mailto:mario.reinsperger@sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

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.