

## **Loft-Exklusivität direkt im Zentrum von Korneuburg - Dachgeschosswohnung mit Galerie & Terrasse**



**Objektnummer: 960/69326**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

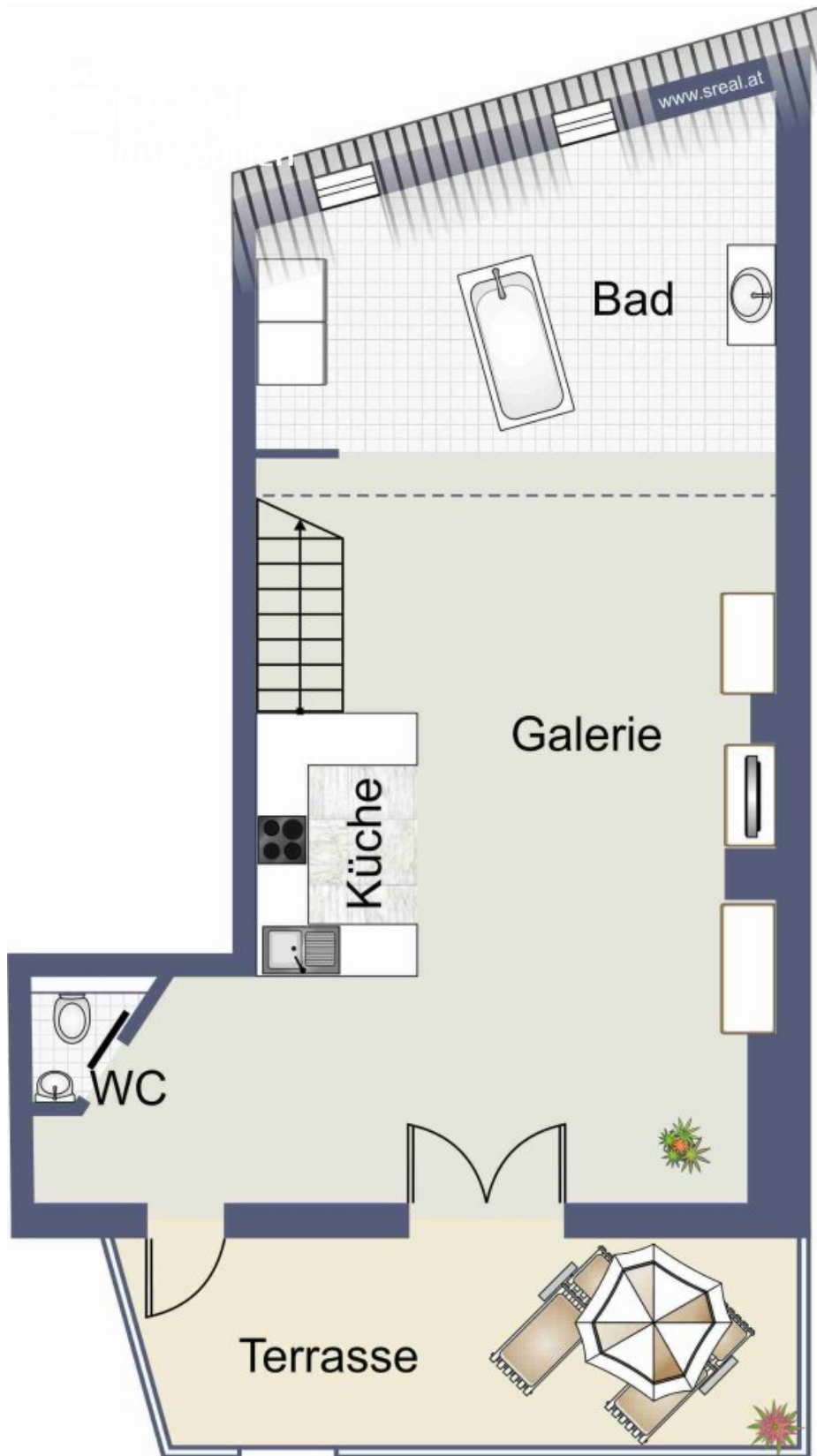


### Mario Reinsperger

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

T +43 (0)5 0100 - 26246





Skizze

## Objektbeschreibung

Diese exklusive loftartige Dachgeschosswohnung im komplett renovierten Zustand, mit einer Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> plus einer 16 m<sup>2</sup> großen und voll integrierten Galerie strahlt absolute Einzigartigkeit aus.

Diese selten stylische Galerie können Sie z.B. als Atelier, Fitness-Bereich, Relax-/Schlafbereich, oder als Homeoffice verwenden und damit Ihren Wohnbereich deutlich vergrößern. Die südseitig ausgerichtete 18 m<sup>2</sup> **Terrasse** macht die Wohnung perfekt für Singles und Paare, die das Besondere lieben. Diese, in Relation zu den m<sup>2</sup> preisgünstige Immobilie verfügt mit den 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Galerie und Terrasse über eine nutzbare gesamte Bodenfläche von über 104 m<sup>2</sup>.

Die Ausstattung ist hochwertig, eine **Klimaanlage** ist ebenso vorhanden, sowie Echtholzparkettboden und eine freistehende Badewanne. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung, die ein sehr angenehmes Raumklima erzeugt. Das Brennwertgerät wurde erneuert und ist absolut neuwertig.

Die ebenfalls erneuerten Dachflächenfenster (3-fachverglast) sind elektrisch zu beschatten und zu öffnen).

Außerdem sind die monatlichen **Betriebskosten i.H. von nur EUR 100,-- sehr gering**, was die Wohnung in Summe noch attraktiver macht.

Falls Sie noch weiteren Stauraum benötigen, oder um einen Teil der Finanzierung durch Vermietung hereinzuspielen: Es gibt eine 20 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die ebenfalls verkauft wird.

### RESUME:

Eine in Summe aufgrund der guten Nutzbarkeit preisgünstige und einzigartige Dachgeschoss-Eigentumswohnung in zentrumsnaher Bestlage, die bleibenden Eindruck hinterlässt. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst davon.

### LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich an einer Top-Adresse mit Nahanbindung nach Wien (nördlicher Speckgürtel). Direkt an der A 22 mit dem PKW erreichen Sie Wien in ca. 10 Minuten, ebenso mittels der S-Bahn oder Regionalzügen (1/4 Stunden Takt).

Die Stadt Korneuburg bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Volksschule, Hauptschule, Gymnasium und eine Handelsakademie sind nur einen Sprung entfernt.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3089621?accessKey=66dc>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap