

## Zentrum Korneuburg, tolle Dachgeschosswohnung mit kleinem Balkon



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!

**Objektnummer: 18243**

**Eine Immobilie von hierwohnicH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 2
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	112,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,87
Gesamtmiete	882,24 €
Kaltmiete (netto)	548,04 €
Kaltmiete	802,04 €
Betriebskosten:	254,00 €
USt.:	80,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

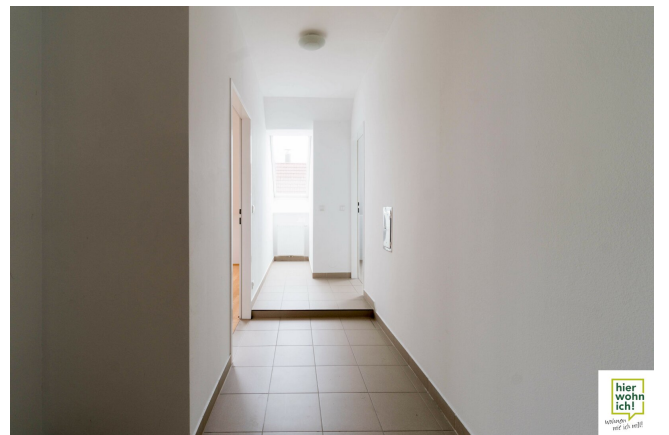


**Wolfram Wassermann**

hierwohnicH Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22









**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!

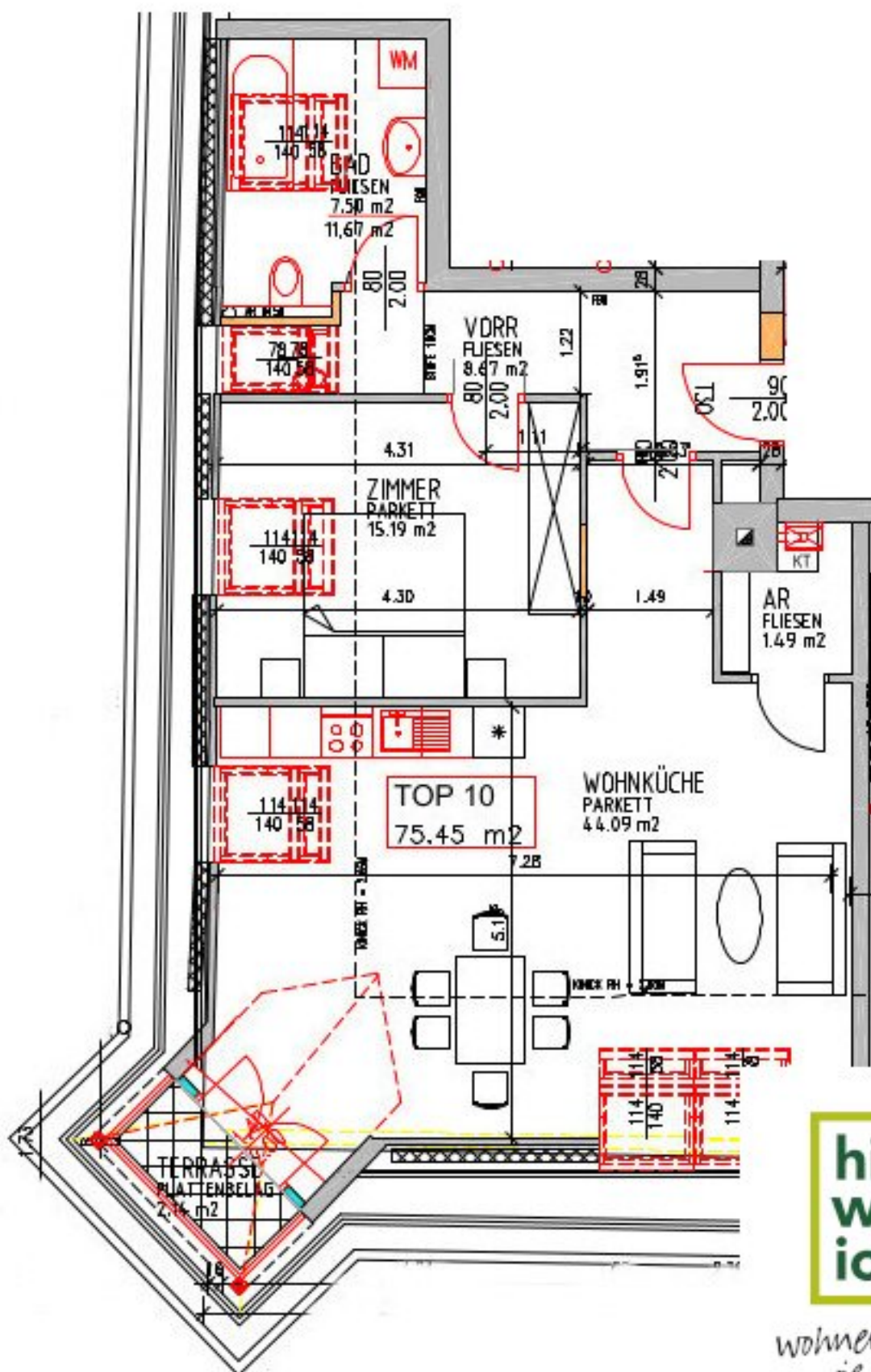


hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
licht!  
wohnen  
wie ich will!





**hier  
wohn  
ich!**

*wohnen  
wie ich will!*

# Objektbeschreibung

## Ihr Traumdachgeschoss in Korneuburg wartet auf Sie!

Willkommen im **Herzen von Korneuburg**, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die für ihre malerische Umgebung und ihre hervorragende Lebensqualität bekannt ist. Hier bieten wir Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in einem wunderschönen Dachgeschoß zu leben, das alles bietet, was Sie für ein komfortables und stilvolles Zuhause brauchen. Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in bester Lage von Korneuburg vereint charmanten Altbaucharakter mit modernem Komfort.

### Was Sie erwartet:

- **Großzügigkeit:** Auf 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie ausreichend Platz für ein entspanntes Wohnen.
- **Helligkeit:** Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre.
- **Moderne Küche:** Die hochwertige Einbauküche bietet alles, was Hobbyköche benötigen.
- **Balkon:** Genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf dem gemütlichen Balkon mit Blick auf die Stadt.
- **Zentrale Lage:** Korneuburg bietet eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an Wien.

### Aufteilung:

- **Wohnküche:** Der offene Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch.
- **Schlafzimmer:** Das großzügige Schlafzimmer ist Ihr Rückzugsort zum Entspannen.
- **Bad:** Das Badezimmer ist modern ausgestattet (Badewanne und Dusche) und verfügt über ein Fenster.
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.
- **Vorraum:** Mit Tageslicht

Kosten: € 872,74 pro Monat (inkl. BK und UST, ohne verbrauchsabhängige Kosten wie zB Strom, Heizung)

Kaution: € 4.000,-

Errichtung Mietvertrag: 285,- zzgl 20% UST = 342,- Brutto



Die Kosten für Heizung und Warmwasser waren beim bisherigen Mieter etwa € 90 pro Monat (abhängig vom Anbieter, Tarif und Verbrauch).

**Haben Sie Fragen zu dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:**

hierwohnicH Immobilien GmbH

**Ansprechpartner:**

Herr Wolfram Wassermann

Telefon: +43 699 1965 3726

E-Mail: [wassermann@hierwohnicH.at](mailto:wassermann@hierwohnicH.at)

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 <2.425m  
Apotheke <150m  
Krankenhaus <275m  
Klinik <4.625m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <150m  
Universität <6.425m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <6.125m

#### **Sonstige**

Bank <50m  
Geldautomat <175m  
Post <400m  
Polizei <650m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <6.950m

Autobahnanschluss <1.100m

Bahnhof <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap