

## Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen: Top Lage & Preis-Leistung!



Wohn-/Essbereich (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_2918**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr. Max Burckhard-Ring
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	ca. 2008
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	100,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	4,65 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,18
Kaufpreis:	399.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



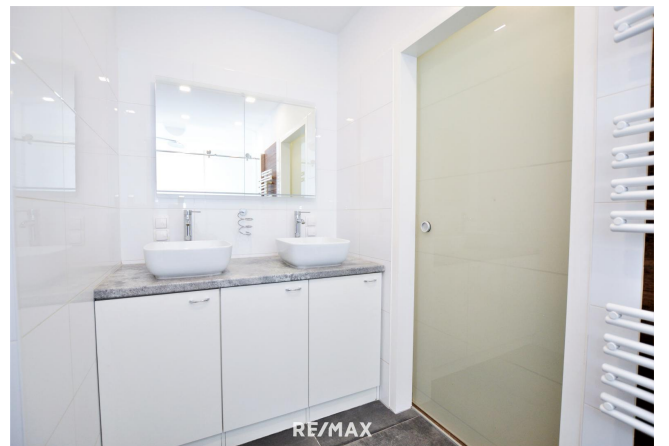
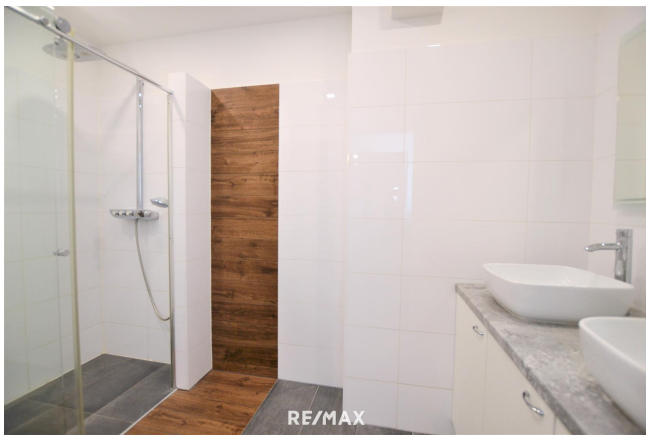
**Thomas Kowalczyk**



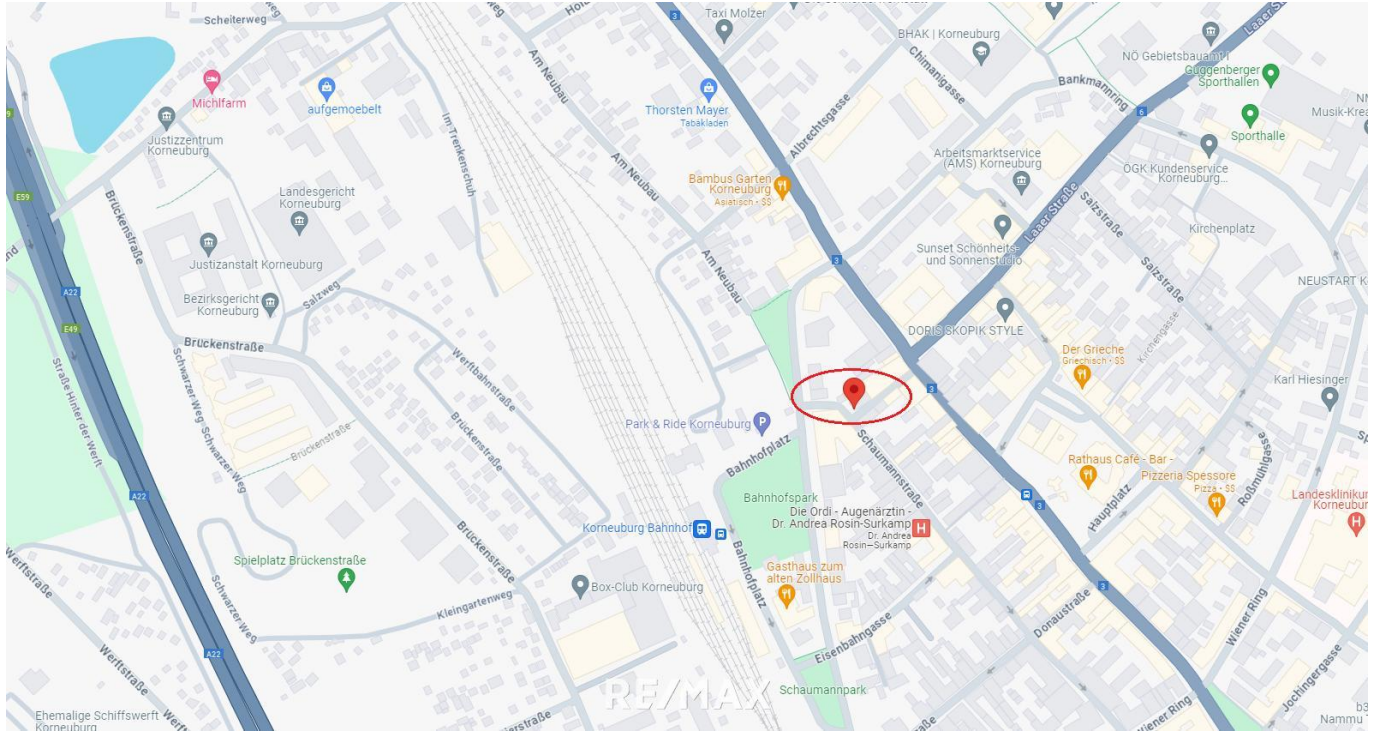












RE/MAX



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – mitten im Herzen von Korneuburg! Diese wunderschöne und großzügige 4-Zimmer-Wohnung im ersten Liftstock eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2008 bietet alles, was das Herz begehrt: durchdachtes Wohnen, familienfreundliche Raumgestaltung und eine erstklassige Lage mit perfekter Infrastruktur – und das alles zu einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis! Lust auf einen ersten Blick? Entdecken Sie die Wohnung in unserer 360° Tour:

<https://360.remax.at/player/weg03/de> Die nach innen ausgerichtete Wohnung strahlt Ruhe und Geborgenheit aus und punktet mit einer optimalen Raumaufteilung, die speziell für Familien oder Paare ideal ist – ob Home-Office, Kinderzimmer oder Gästezimmer, hier gibt es für jede Lebensphase die passende Lösung. Der Wohnbereich lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und bietet Zugang zu einem großzügigen, südwestlich ausgerichteten Balkon. Hier können Sie lauschige Abende mit Ihren Liebsten verbringen, beim Grillen entspannen oder einfach nur die Abendsonne genießen. Für gemütliche Wintertage sorgt ein Kaminanschluss, bereit für den Einbau eines offenen Feuers, das dem Wohnraum zusätzlich Wärme und Atmosphäre verleiht. Die zentral begehbaren drei Schlafzimmer bieten jedem Familienmitglied oder Gast seinen eigenen Rückzugsort und verfügen jeweils über einen Zugang zum zweiten Balkon. So ist für frische Luft gesorgt – egal, ob Sie das Zimmer als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsraum nutzen möchten. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer geräumigen Walk-In Dusche, einem edlen Doppelwaschtisch und einem Handtuchtrockner, ideal für Familien mit einem hohen Platzbedarf. Das separate WC ist ebenfalls modern ausgestattet und verfügt über ein eigenes Handwaschbecken. Ein praktischer Abstellraum bietet Ihnen Platz für Waschmaschine, Trockner und zusätzlichen Stauraum. Ein besonderes Extra ist der ca. 6m<sup>2</sup> große begehbare Garderobenraum, der an eines der Zimmer angeschlossen ist und Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre Kleidung stilvoll und geordnet aufzubewahren. Die kürzlich sanierte Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und ist mit Laminatböden in den Wohnräumen und Fliesen in den Nassräumen ausgestattet. Die dreifach verglasten Fenster sorgen für zusätzliche Ruhe und Energieeffizienz. Praktischerweise befindet sich der Einlagerungsraum auf derselben Etage wie die Wohnung und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Außerdem stehen ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung. Für Autofahrer gibt es die Möglichkeit, je nach Verfügbarkeit, einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten. Die Lage in Korneuburg lässt kaum Wünsche offen: Der nahegelegene Bahnhof bietet schnelle Verbindungen nach Wien und Krems, und der Stadtplatz ist mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants in wenigen Gehminuten erreichbar. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben – Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten so ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben. Kurz gesagt: Diese Wohnung bietet alles, was Sie sich wünschen – modernes und familienfreundliches Wohnen, großzügige Räume, zwei Balkone, eine begehbare Garderobe, Aufzug und eine erstklassige Infrastruktur. Lassen Sie sich diesen Wohnraum nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Details im Überblick: Ca. 100m<sup>2</sup> Wohnfläche 4 Zimmer Begehbare Garderobe 2 Balkone 1 OG



mit Lift Baujahr 2008, neu saniert Einlagerungsraum Heizung mit Fernwärme Wir freuen uns darauf, Sie bei einer Besichtigung persönlich zu begrüßen und Ihnen diese einzigartige Immobilie näher vorzustellen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Doppelmaklertätigkeit: Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Haben Sie schon eine Finanzierung? Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können! Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zzgl. USt., ggf.

Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 32.5

wärm kWh/(

ebed m<sup>2</sup>a)

arf:

Klass B

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 1.18

r Ges

amte

nergi

eeffizi

enz:

Klass C

e Fak

tor G

esam

tener

gieeff

izienz

: