

**| RUHIGE LAGE | 8-ZIMMER | GARTEN | FREIFLÄCHEN**



**Objektnummer: 1144796**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Starzer-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1982
Wohnfläche:	354,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	354,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	360,00 m <sup>2</sup>
Keller:	116,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,50
Kaufpreis:	790.000,00 €

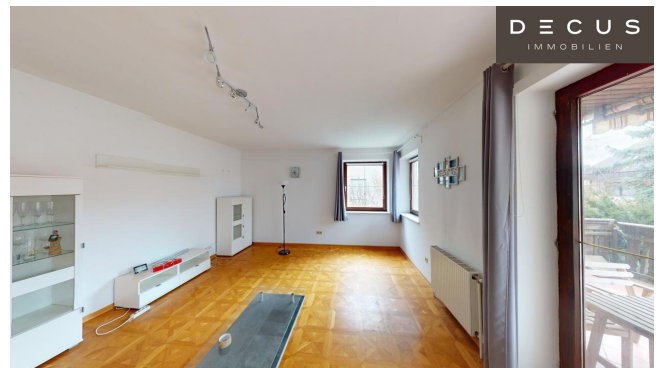
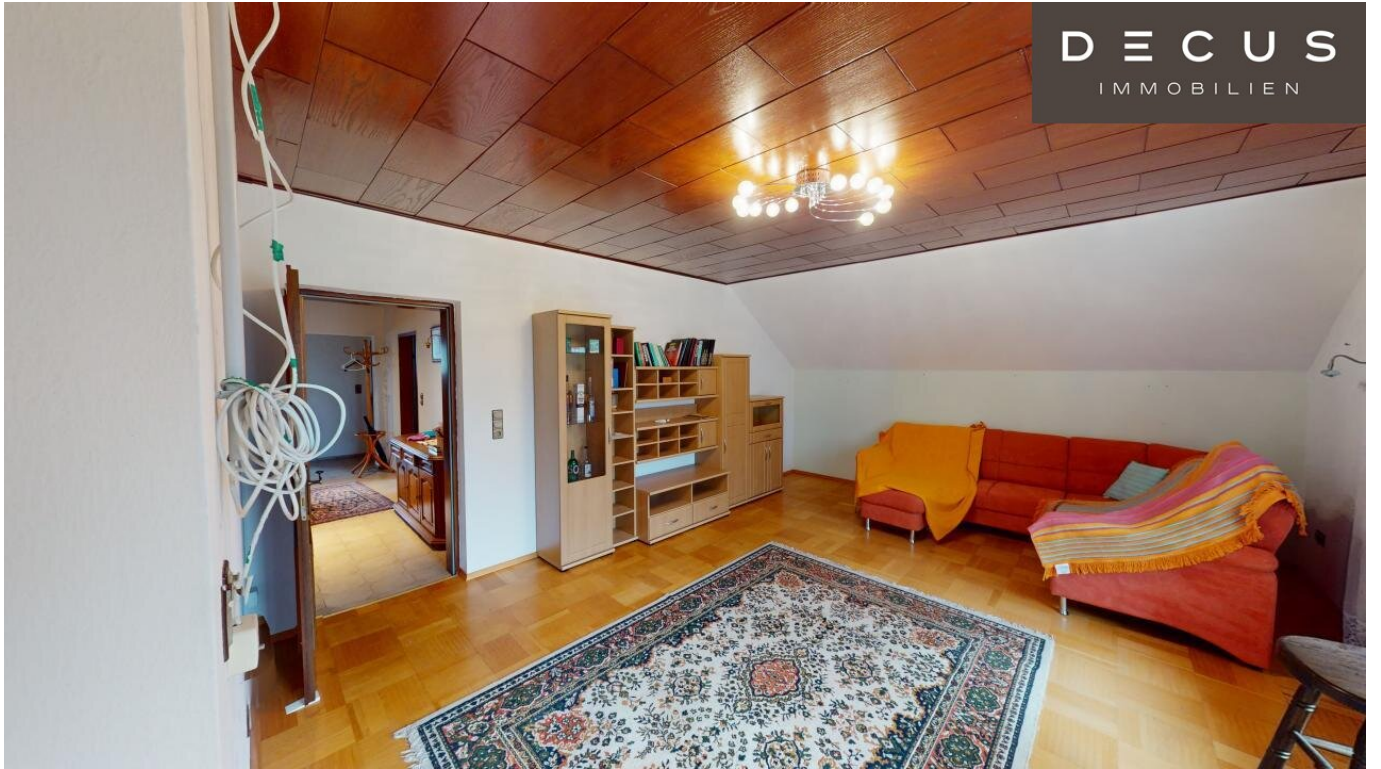
## Ihr Ansprechpartner



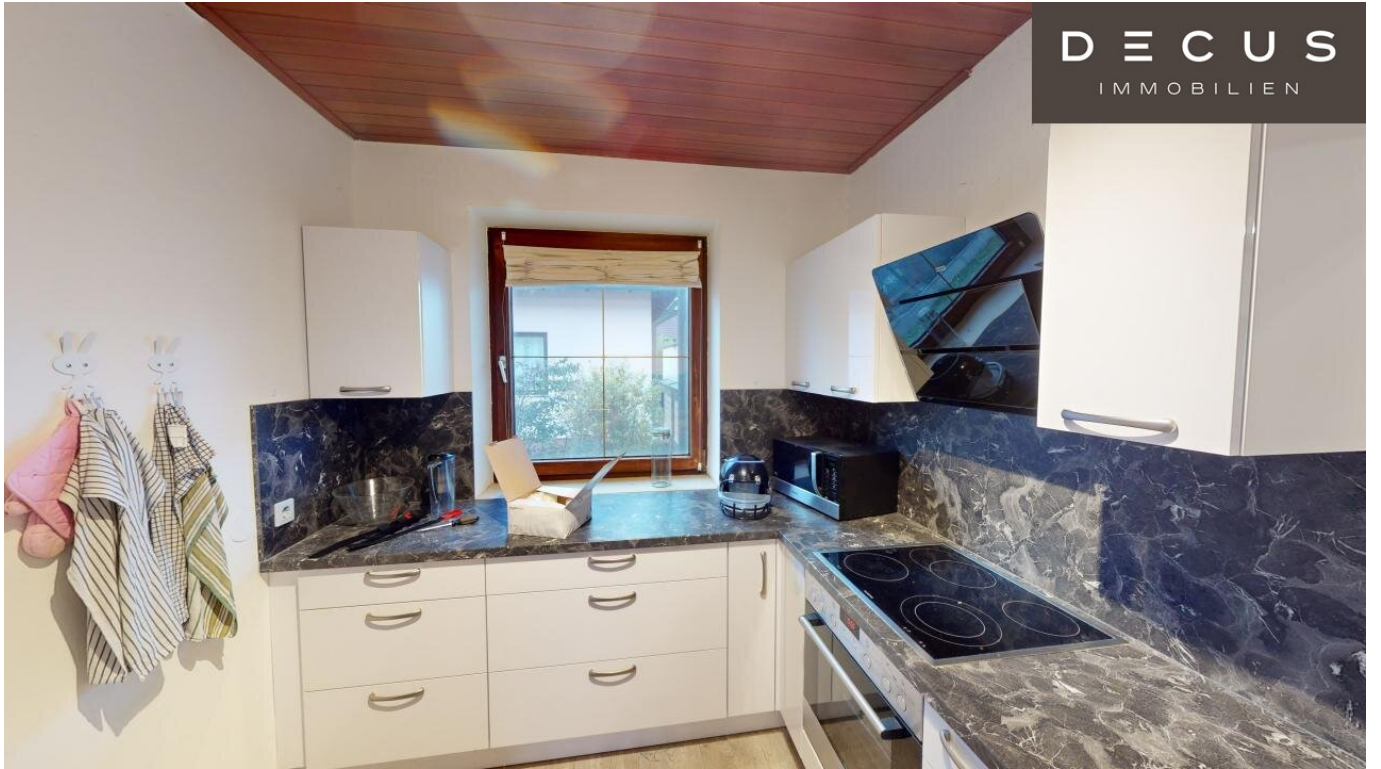
### Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

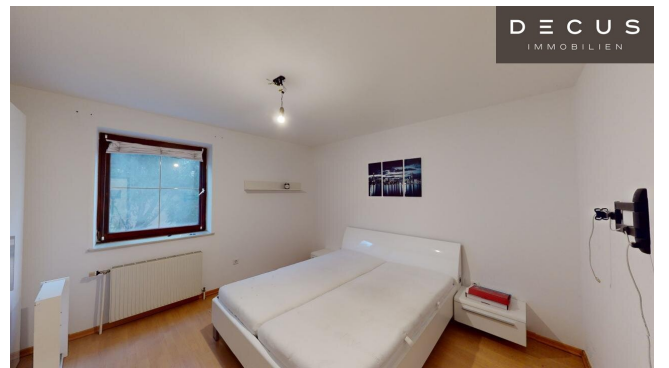
T +43 660 576 33 88  
H +43 660 576 33 88  
F +43 1 35 600 10

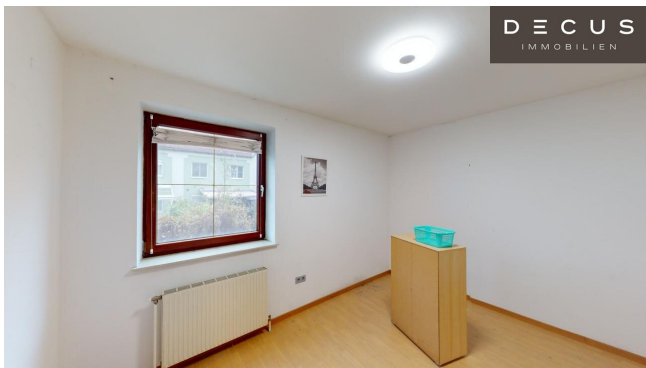




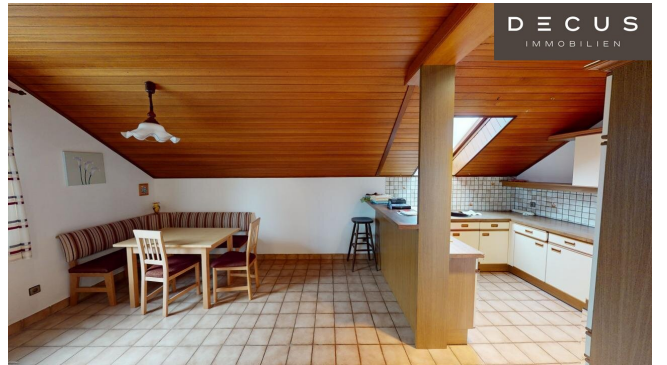
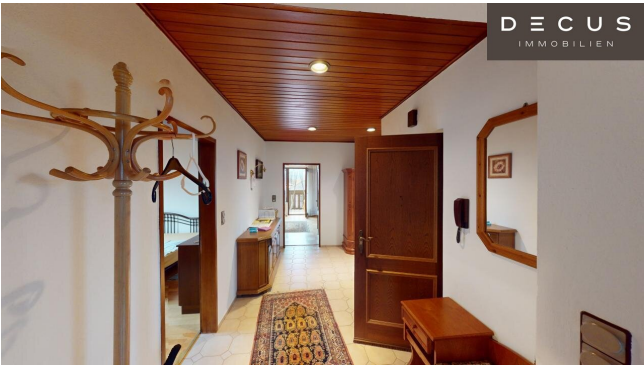
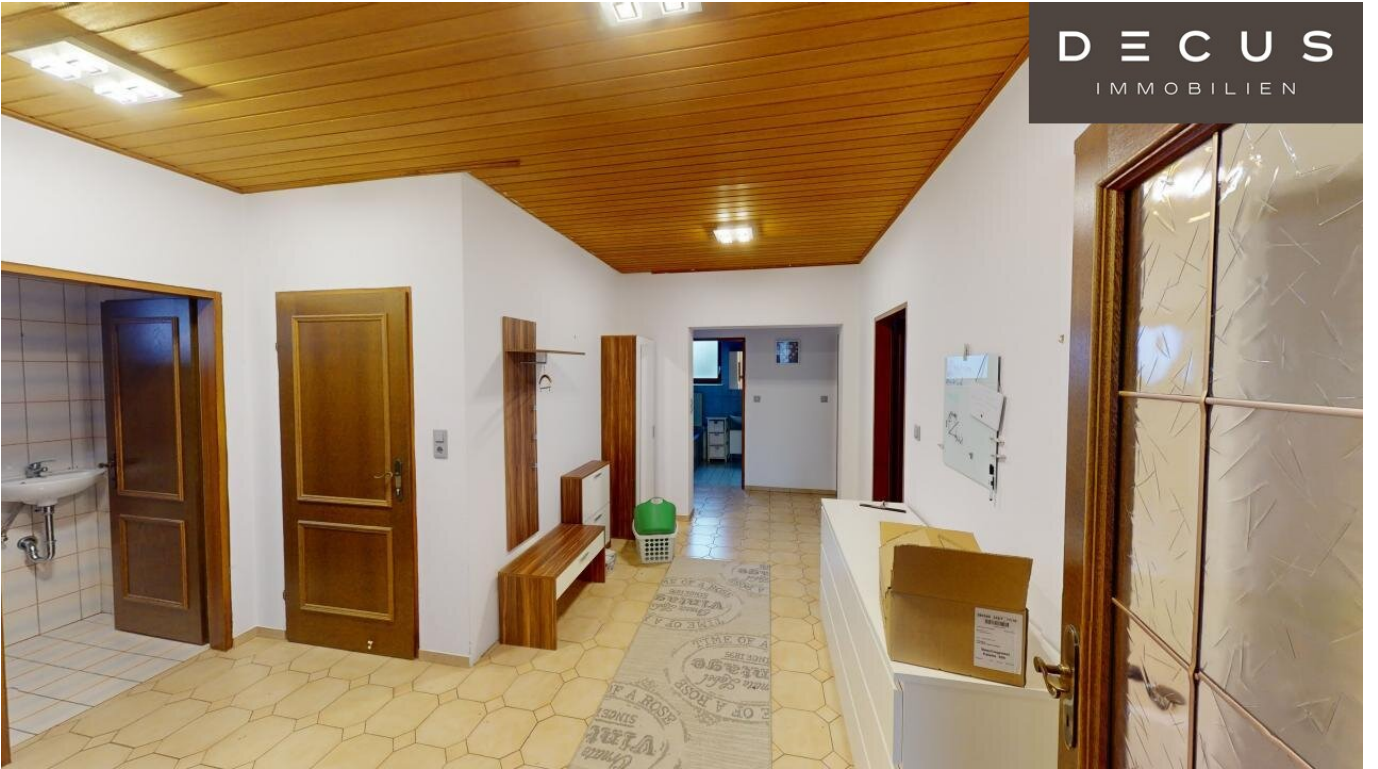


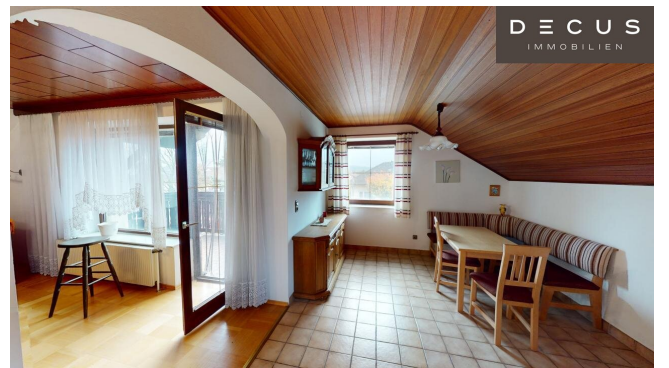
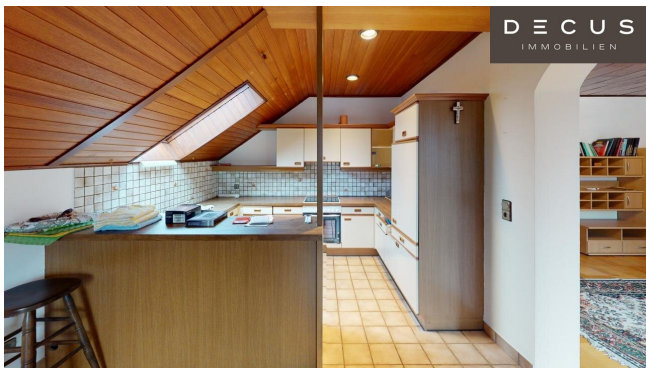














DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

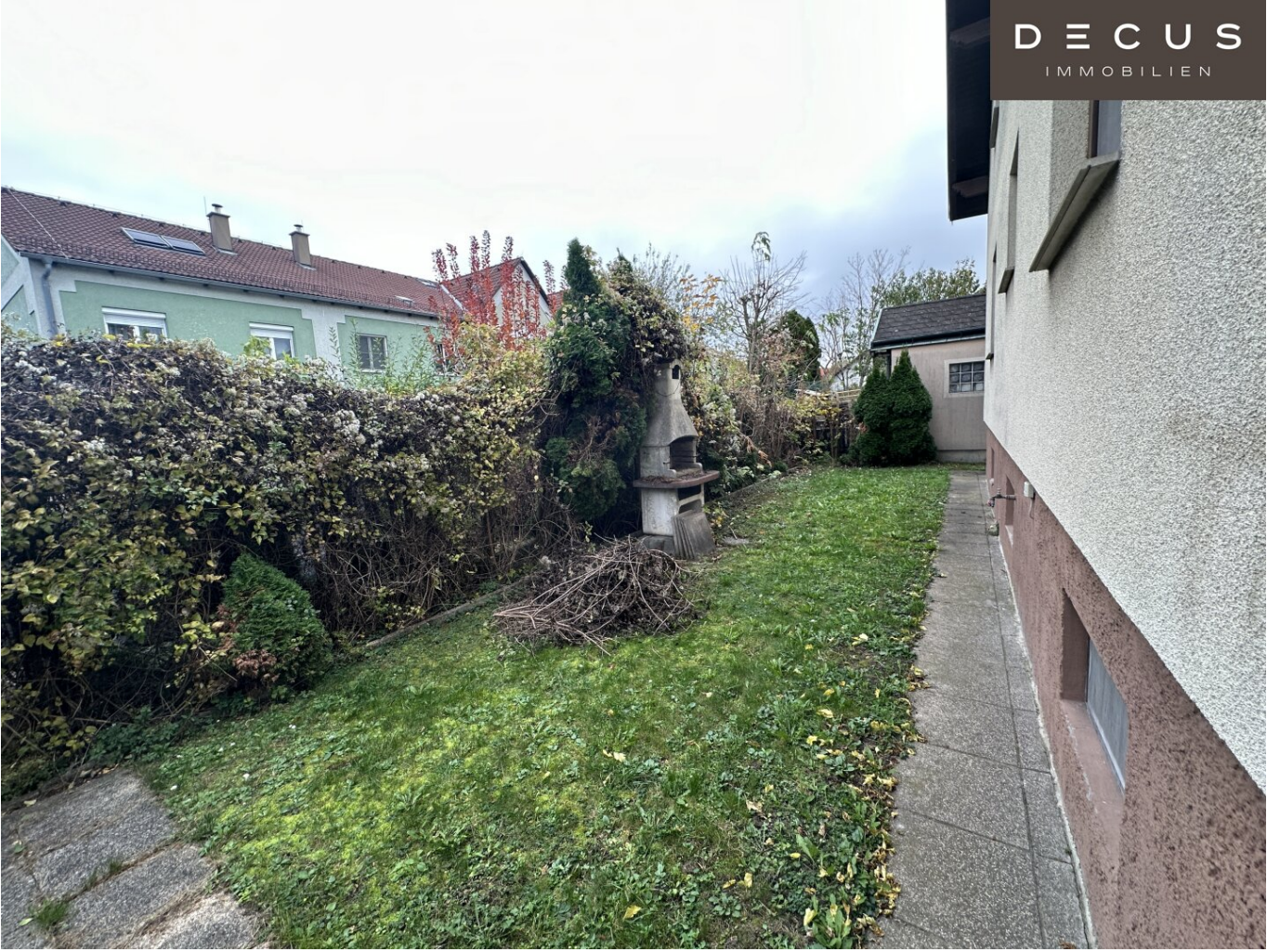


DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

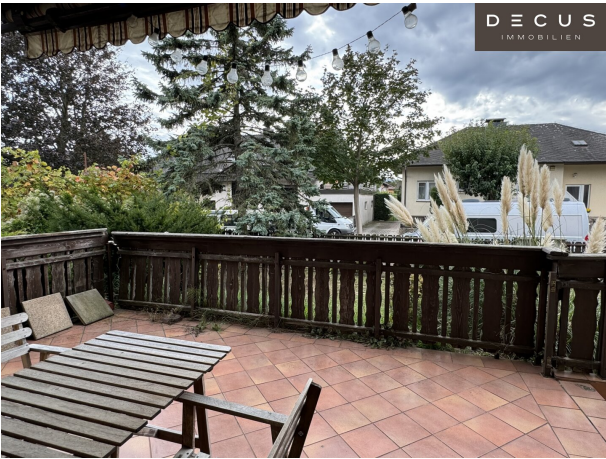




DECUS  
IMMOBILIEN



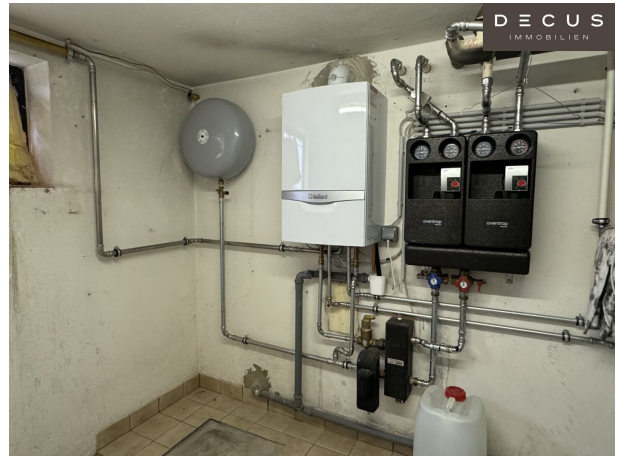
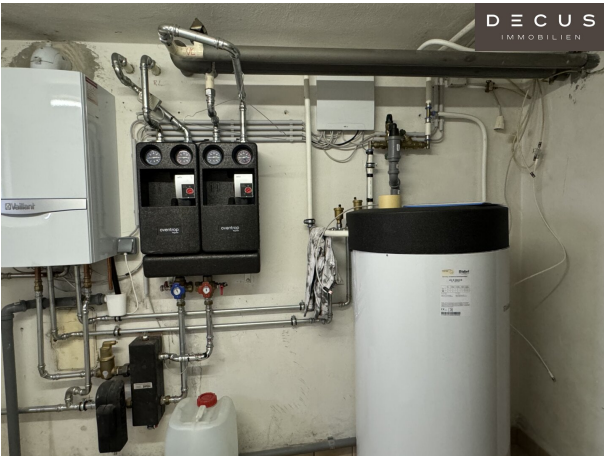
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

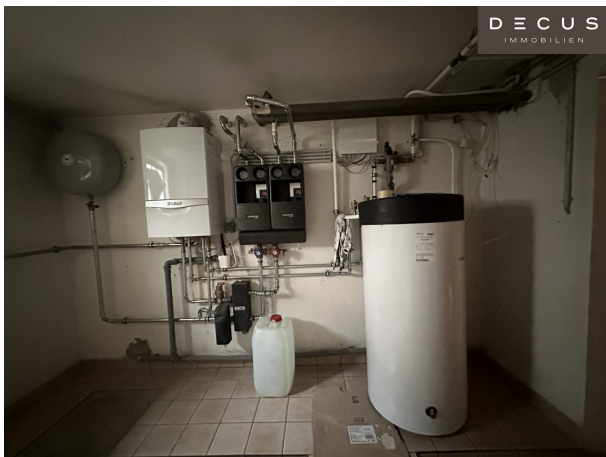




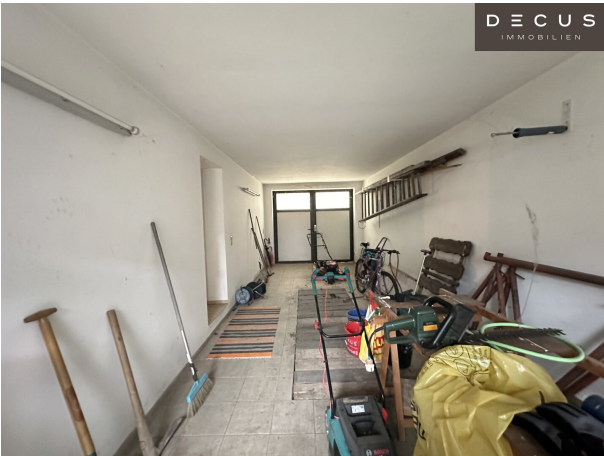










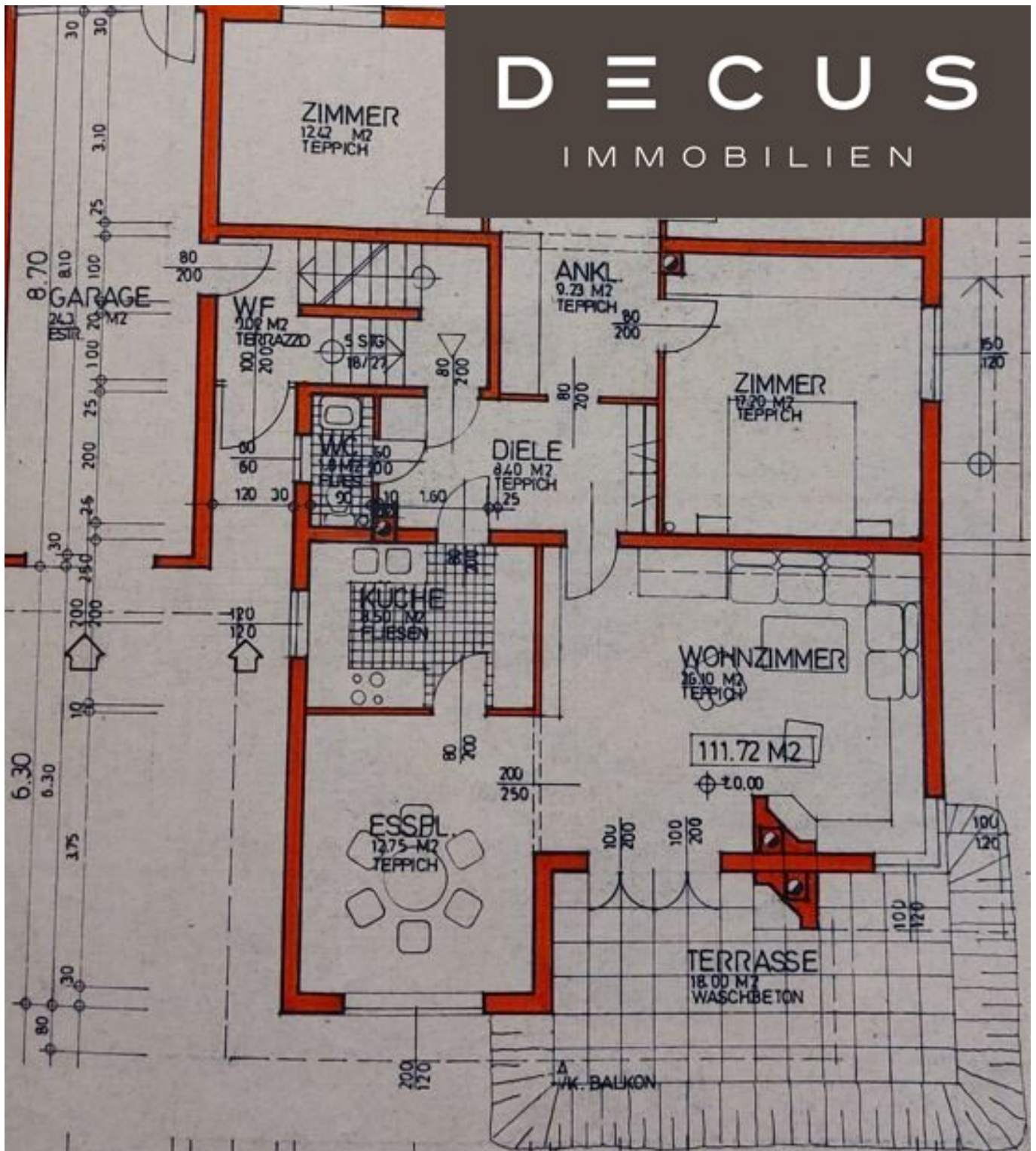






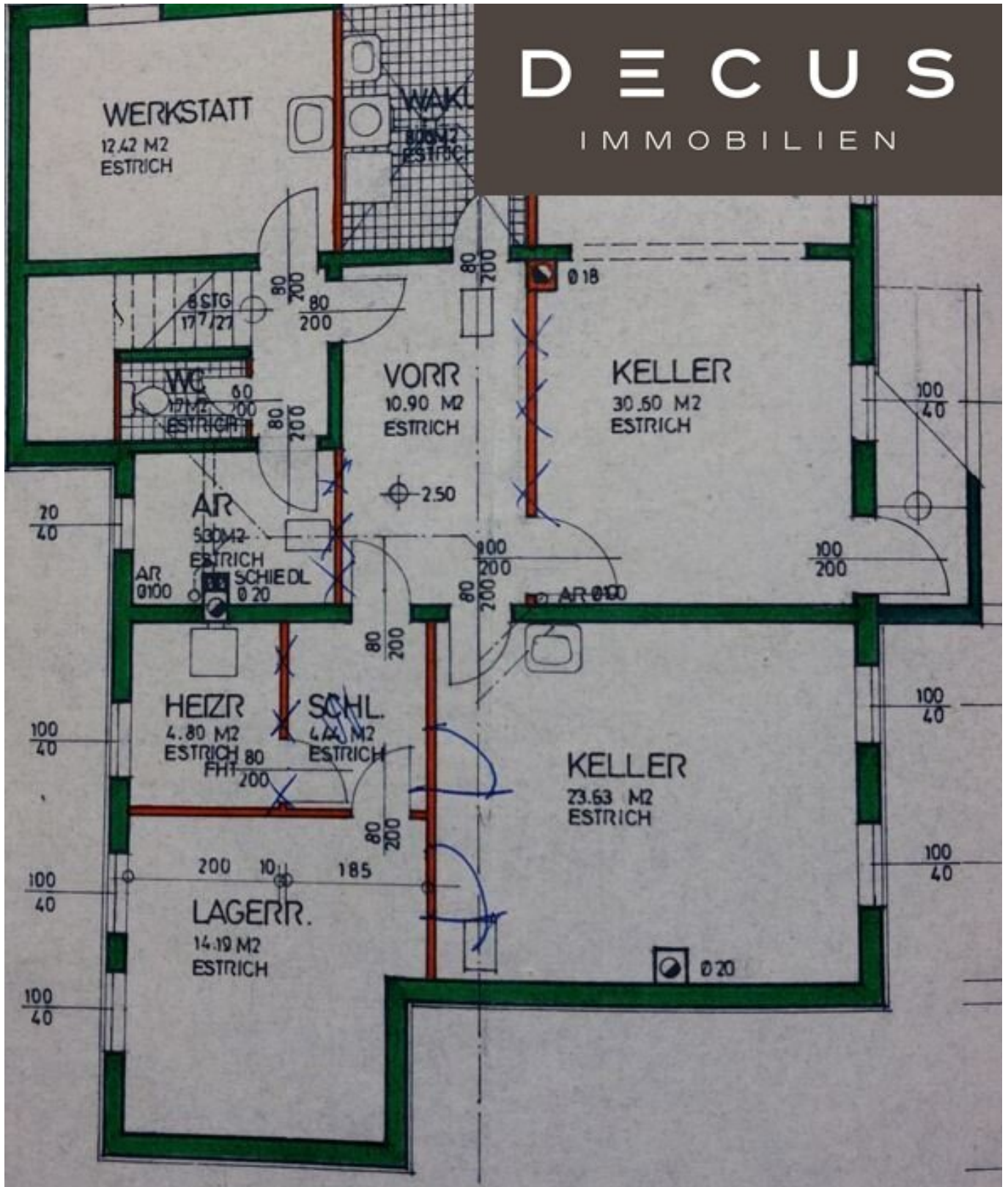
# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

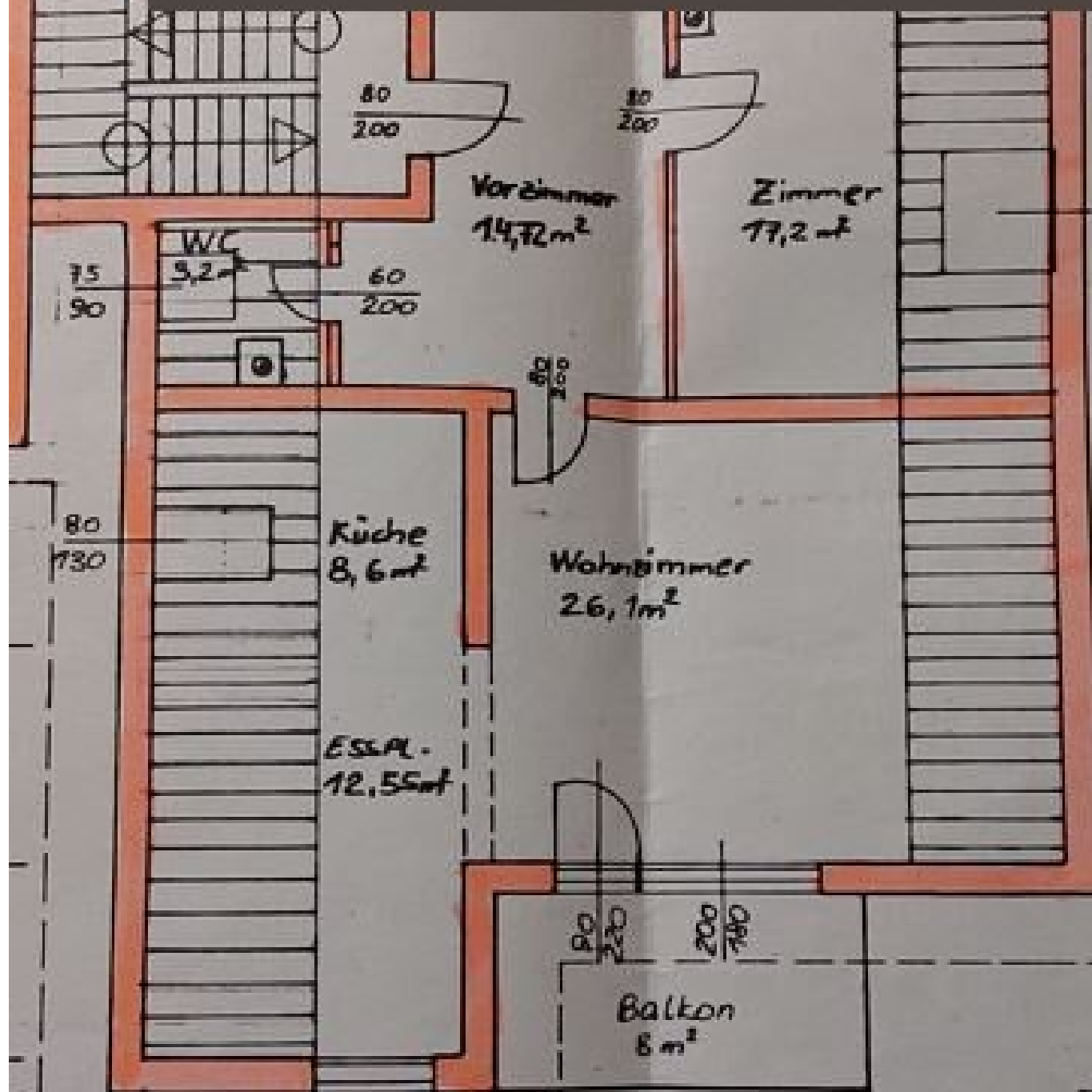
IMMOBILIEN





# DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Korneuburg bietet mit einer Gesamtfläche von 350 m<sup>2</sup> jede Menge Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche von 195 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, die über ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar sind. Hinzu kommt ein voll beheizter Keller mit 116 m<sup>2</sup>, der als zusätzliche Nutzfläche vielseitig verwendet werden kann. Ein ideales Zuhause für zwei Familien, Mehrgenerationen oder alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten!

Bitte beachten Sie, dass das Haus teilweise renovierungsbedürftig ist, da es in einigen Bereichen nicht mehr zeitgemäß ist. Hier haben Sie die Chance, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten.

### Wohneinheiten:

#### Erdgeschosswohnung (113 m<sup>2</sup>):

- **Zimmer:** 4 helle Zimmer, die sich optimal als Wohn- und Schlafbereiche aufteilen lassen
- **Außenbereich:** Zugang zur Terrasse und direkter Ausgang in den Garten. Diese Einheit bietet sich als Hauptwohnbereich an und eignet sich perfekt für Familien mit Kindern, die von der Terrasse direkt ins Freie gelangen möchten.

#### Obergeschosswohnung (117 m<sup>2</sup>):

- **Zimmer:** 4 gut geschnittene Zimmer für Wohnen, Schlafen oder Arbeiten
- **Außenbereich:** Ein eigener Balkon mit Blick in die Umgebung
- Diese Wohnung im Obergeschoss bietet Privatsphäre und Ruhe – perfekt für eine zweite Familie oder für ältere Kinder, die ihre eigene Wohneinheit schätzen.

### Keller und Nebenräume:

Der voll beheizte Keller bietet auf 116 m<sup>2</sup> viel Raum für Hobby, Lagerung und Hauswirtschaft. Er ist in verschiedene Räume unterteilt, darunter ein gemütliches Stüberl, ein Waschraum und ein Heizraum. Die beheizte Fläche lässt sich auch für kreative Projekte oder als Hobbykeller nutzen.

### Außenbereich und Garage:

Die Außenflächen umfassen zwei Gartenbereiche: ein Garten vor dem Haus und ein weiterer, privater Garten hinter dem Haus, der zum Entspannen und Spielen einlädt. Eine geräumige Garage mit 24 m<sup>2</sup> und einer integrierten Werkstattgrube macht die Immobilie besonders attraktiv für Heimwerker und Fahrzeugliebhaber.



## Beheizung:

Das gesamte Haus, einschließlich der Wohnbereiche und des Kellers, wird durch eine effiziente **Gasheizung** beheizt.

## Besondere Highlights:

- **Zweifamiliennutzung:** Zwei getrennte Wohneinheiten mit eigenem Zugang – ideal für zwei Familien oder als Mehrgenerationenhaus.
- **Beheizter Keller:** Volle Nutzbarkeit als Wohn- oder Hobbyfläche.
- **Außenflächen:** Großzügiger Gartenbereich und private Terrasse sowie Balkon.
- **Garage:** Mit Werkstattgrube, perfekt für Bastler oder Autoliebhaber.
- **Moderne Gasheizung:** Effiziente Beheizung aller Räume für hohen Komfort.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen

Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.750m  
Krankenhaus <1.750m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <7.750m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.000m



Bahnhof <1.750m  
Straßenbahn <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap