

## "Lichtdurchflutet und zentral - Ihr neues Zuhause in Korneuburg"



MTW 2100 Korneuburg

**Objektnummer: 1626\_26394**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	729,93 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	729,93 €

## Ihr Ansprechpartner



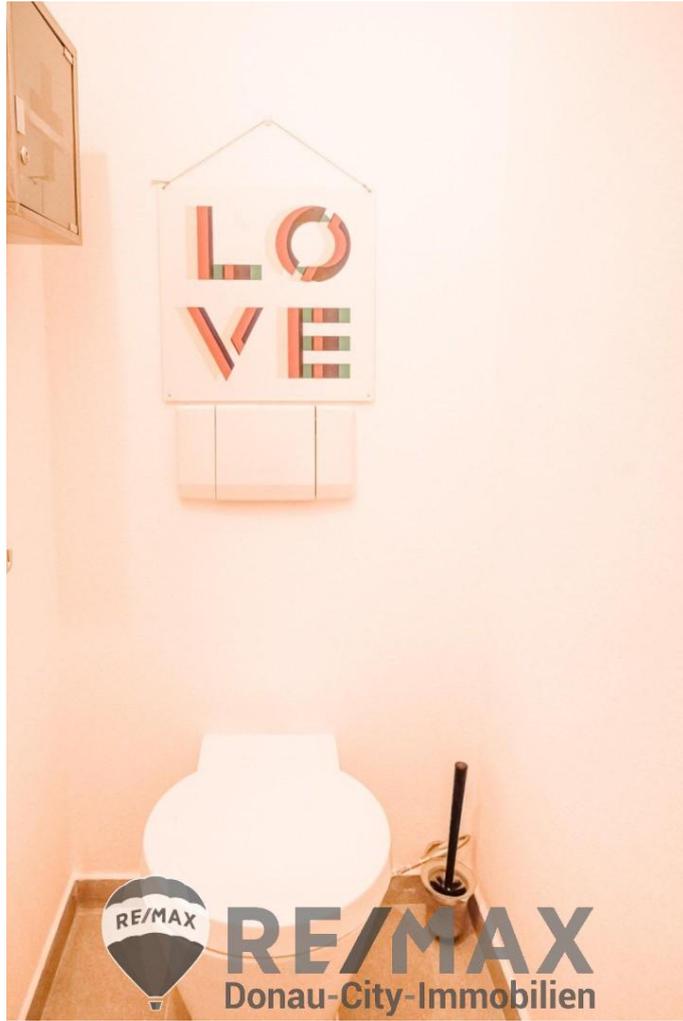
**akad.IM Franz Zöchmeister**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

H +43 670 183 22 28

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

**"Lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung in Korneuburg – Sofortbezug möglich!"** Diese wunderschöne Zwei-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre Helligkeit und die großzügige Raumgestaltung. Hohe Decken und große Fenster lassen die Räume optisch größer wirken und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Frisch ausgemalt und mit einem komplett neuen Boden ausgestattet, präsentiert sich die Wohnung in sehr gutem Zustand – bereit für den Einzug! Die Highlights im Überblick: • Heller Wohnbereich mit beeindruckendem Lichteinfall und viel Platz zur freien Gestaltung. • Schlafzimmer in ruhiger Lage, ideal für entspanntes Wohnen. • Bad und WC getrennt – für zusätzlichen Komfort. • Ein wundervoller Glaserker bietet nicht nur optisch ein weiteres Glanzstück, sondern verleiht der Wohnung nochmals mehr Tiefe. Das Haus besticht durch seine überschaubare Anzahl an Wohneinheiten. Viele der weiteren Wohnungen werden tagsüber von Gewerbetreibenden (z.B. Zeitungsverlag) genutzt, was den Vorteil bietet, dass am Abend eine angenehme Ruhe einkehrt und Sie kaum direkte Nachbarn haben. Die Lage der Wohnung ist ebenso überzeugend: In unmittelbarer Nähe zum malerischen Stadtkern, der eine Vielzahl an Annehmlichkeiten bietet, erreichen Sie auch den Bahnhof in wenigen Gehminuten und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln umgehend in Wien. Und als wäre das noch nicht genug sich diese tolle Wohnung schnell zu sichern, bietet das rund 8m<sup>2</sup> große Kellerabteil einen überdurchschnittlich großen Stauraum. Der Raum ist natürlich absolut trocken, gut belüftet und bietet auch ein Fenster. Kurzum: Diese Wohnung bietet ein modernes Zuhause mit einem sehr hohen Wohlfühlfaktor – perfekt für alle, die Wert auf Komfort, Stil und eine exzellente Lage in einer der begehrtesten Städte Niederösterreichs legen. **Miete:** Miete netto: € 600,00 Betriebskosten netto: € 118,12 10 % USt.: € 11,81 **Gesamtmiete(brutto): € 729,93** Warmwasser/Heizkostenkonto: € 175,00 Kautio: 3.000,00 Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin! Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete €	600
Betrieb €	118,12 zzgl
skosten	10%
	USt.

Umsatz€	11,81
steuer	

-----  
-----  
Gesam € 729,93  
tbetrag  
-----

-----  
Heizwä 82.0 k  
rmebedWh/(m<sup>2</sup>  
arf: a)

Klasse C  
Heizwä  
rmebed  
arf: