



#0001005825

**WOHNTRAUM MIT PARKÄHNLICHEM GARTEN UND VIEL PLATZ
SAMT NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN IN DER STADT
KORNEUBURG**

2100 Korneuburg



Purchase price: 650.000,00 €

Living Area: 120,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

Dieses toll sanierte Einfamilienhaus mit Möglichkeit auf derzeit zwei Wohneinheiten in Korneuburg besticht durch seine Lage sowie dem herrlichen Garten. Der im Innenhof gelegene Garten liegt ruhig und bietet sehr hohe Lebensqualität im Grünen mit Altbaumbestand und allerbesten Infrastruktur der Stadt Korneuburg.

Lebensqualität wird hier GROß GESCHRIEBEN, denn verbunden wird bestens urbanes Wohnen am Land mit herrlichem Garten auf Eigengrund für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück samt gepflegtem Wohnhaus spricht, ist, dass die Gesamtliegenschaft gesamt als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet ist und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie eine weitere Bebauung oder eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1960 errichtet, befindet sich in gutem Gesamtzustand, wurde laufend liebevoll gepflegt und instand gehalten, vor einigen Jahren mit neuen Fenstern und vielem mehr ausgestattet. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die traumhafte Lage oder der wunderbar, ruhig gelegene Garten mit Baulandwidmung.

Das Haus besteht aus einem Erd- und einem Obergeschoss und ist unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich unter anderem ein zentraler Vorraum, eine möblierte Küche, ein Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und ein WC.

Das Obergeschoss bietet die idente Raumaufteilung, somit stehen dem neuen Eigentümer zwei weitere Zimmer, eine möblierte Küche, welche als weiteres Schlafzimmer adaptiert werden könnte sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC zur Verfügung.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft durch eine Zentralheizung mit Gas, welche sich neben weiteren Lagerräumlichkeiten im Kellergeschoss befinden. Ausreichend Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Wohnjuwel in der Einfahrt, reichlich Stauraum sowie Platz für Personen mit etwas aufwendigeren Hobbies bietet das Nebengebäude in Form einer Garage mit angrenzendem Werkstattbereich. Das Nebengebäude ist sanierungsbedürftig.

Das Einfamilienhaus sowie die Außenanlagen befinden sich in sehr gutem Zustand.

Alles in allem eine liebevolle und sehr familienfreundliche Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.



Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Liegenschaft an, um sich einen detaillierten, ersten Eindruck machen zu können.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



FITTINGS AND PROPERTIES



PROPERTIES

| | |
|----------------------|--|
| Category | Detached House, House: Other, Apartment House, Villa |
| Usage Type | Living |
| Sales Type | Buy |
| Form of ownership | Sole ownership |
| Year of construction | ca. 1960, 1973 |
| Heating | Central Heating: Gas |
| Car Spaces | Garage, 2 x Open |

AREAS

| | |
|-------------|-------------|
| Living Area | ca. 120 sqm |
| Base Area | ca. 926 sqm |

ENERGY CERTIFICATE

| | |
|-----------------------------------|--|
| Energy Certificate Date | 21.11.2022 |
| Valid until | 20.11.2032 |
| HWB-Value (KWh/m ² /a) | 214,00 |
| HWB Class |  F |
| fGEE Value | 2,32 |
| fGEE Class |  D |

SEGMENTATION

| | |
|-------------|---|
| Total Rooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Toilets | 2 |
| Terraces | 1 |



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

| | |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 650.000,00 € |
|----------------|--------------|

TOTAL

| | |
|-----------------|--------------|
| Total buy price | 650.000,00 € |
|-----------------|--------------|

| | |
|----------------|-----------------|
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |
|----------------|-----------------|

SIDECOSTS

| | |
|--------------------|------|
| Costs for contract | 1.2% |
|--------------------|------|

| | |
|----------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
|----------------------|------|

| | |
|-----------------------------|------|
| Land register entry percent | 1,1% |
|-----------------------------|------|



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

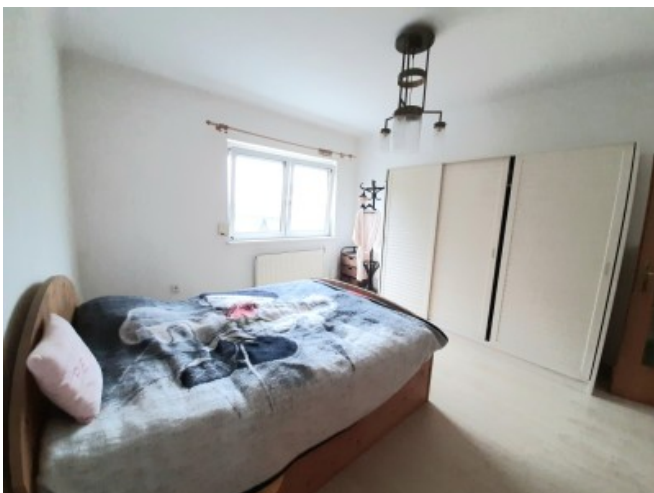
In Korneuburg sind selbstverständlich alle infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Ärzte, Banken, Frisör, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und vieles mehr in nur wenigen Minuten erreichbar.

Korneuburg profitiert von der direkten Bahnanbindung, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Weiters bestehen beste Verkehrsanbindungen nach Hollabrunn, Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.

Sehr hohe Lebensqualität ist in der Stadt Korneuburg jedenfalls sichergestellt.



GALLERY











Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

Raiffeisen Immobilien

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN

PATRICIA TAMMHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77
📧 peter.fellhofer@rii.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir übernehmen Ihre Immobilie in unserem überausweiten Netzwerk
 - Internat & PVA
 - Raiffeisen-Kunden in direkter Umgebung
 - Fremdkunden
 - Verkaufszentren

Für unsere zukunftsgerichteten Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Villen
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkularen
- Anlagen und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Profis und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFEKTIVFALL VERHALF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir stehen uns auf Ihren Auf- und unterzeichneten Bestätigungsgesicht!

PATRICIA TAMMHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!

LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

