



#0001007658

**MODERN, MASSIV & HOCHWERTIG IN BESTER ZENTRUMSLAGE
VON KORNEUBURG PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER**

2100 Korneuburg



Kaufpreis: 589.000,00 €
Wohnfläche: 109,55 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung, das alles in ruhiger, allerbesten Zentrums- lage von Korneuburg unweit des Stadtzentrums auf einem traumhaften Baugrundstück.

In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Qualität drinnen. Renommierte Fachfirmen errichten 4 attraktive Doppelhaushälften als Reihenhäuser in bester und hochwertiger Bauqualität auf sehr hohem Qualitätsstandard. Nun haben Sie die Möglichkeit, dieses traumhafte Wohnjuwel im Erstbezug zu erwerben.

Die Projektliegenschaft liegt in ebener, sehr ruhiger Wohnlage, dennoch mitten im Zentrum der Stadt Korneuburg. Dem Bauherrn ist es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wird.

Beheizt werden die Wohnhäuser sehr kostengünstig anhand einer Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie Parkplätze direkt bei den Wohnhäusern verstehen sich bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die exklusive Zentrums- lage sowie die moderne Architektur inmitten der Stadt.

Die Wohnhäuser werden in hochwertiger, deutlich über dem Standard liegender, belagsfertiger Ausführung von dem aktuellen Eigentümer mit viel Liebe, Zeit und Geschmack ausgestattet.

Alles in allem ein tolles Gesamtpaket mit unzähligen liebevollen Ausstattungsdetails, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumliegenschaft zu sichern.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie Massivbauweise für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung durch die Luftwärmepumpe oder die zahlreichen Fenster für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine tolle Belichtung dieses neuen Wohlfühlhauses im Erstbezug hervorzuheben.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer, neben einem schönen Blick ins Grüne sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!



Maklerservice & Bewertung

Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühlliegenschaft übermitteln zu dürfen!

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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Doppelhaushälfte, Villa, Reihenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2024
Baustatus	Geplant
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 110 m ²
Gartenfläche	ca. 70 m ²

ENERGIEAUSWEIS

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	31,80
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,72
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	589.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	589.000,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	2,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

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.



GALERIE



IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
 0664 60 517 517 77
 peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
 - Intern & Extern
 - Raiffeisen-Praxis in direkter Umgebung
 - Vergleichen
 - Marktdaten

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Ländlich-kommerziellen Flächen
- Überbauungen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

GRATIS IMMOBILIEN WERTBEURTEILUNG

Setzen Sie auf Profile und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMILT/LANDSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
 0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

