



#0001007659

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

2100 Korneuburg



Purchase price: 599.000,00 €

Living Area: 105,44 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

**YOUR CUSTODIAN**



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





## DESCRIPTION

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung, das alles in ruhiger, allerbesten Zentrums- und Stadtlage 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- und Stadtlage 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other, Semi- Detached House, Villa, Terraced House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2024
Construction status	Planned
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 105 sqm
Garden Area	ca. 113 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Valid until	01.01.0999
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	31,80
HWB Class	 B
fGEE Value	0,72
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	599.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	599.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	2,1%
--------------------	------

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-thematischen Kompetenzen zur Seite.

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

**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 FOR YOU**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem elektronischen Maklersystem
  - Internat. & Proxy
  - Raiffeisen-Präsenz in direkter Umgebung
  - Vorkaufkunden
  - Verkaufsbüro

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Obstweiden
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Probe uns gegenüber 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

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

