



#0001007880

**TRAUMHAFTE LOGGIAWOHNUNG MIT ANLEGEREIGNUNG IN  
TOPLAGE IN ZENTRUMS- UND BAHNHOFSNÄHE IN RUHIGER  
INNENHOFLAGE**

2100 Korneuburg



Kaufpreis: 285.000,00 €

Wohnfläche: 72,64 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Diese geräumige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Anlegereignung und herrlicher Loggia befindet sich in ruhiger Top- und Innenhoflage in Zentrums- und Bahnhofsnähe und liegt im 3. Liftstock eines Mehrparteienwohnhauses mit den Vorzügen der Stadt Korneuburg mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet eine herrliche Wohnlage mit allen Vorzügen der Stadt.

Besonders hervorzuheben ist die herrliche Loggia mit fast 6m<sup>2</sup> und herrlichem Fernblick, welche vom Wohnsalon aus begehbar ist. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Wohlfühlwohnung, sowohl als Anlage, als auch zum selbst einziehen, spricht, sind die überschaubaren Betriebs- und Erhaltungskosten.

Bequem erreichen Sie mit dem hauseigenen Lift diese außergewöhnliche Wohlfühlwohnung im 3. Liftstock. Sämtliche Wohnwünsche werden auf den knapp 73m<sup>2</sup> plus knapp 6m<sup>2</sup> Loggia durch ein zentrales Vorzimmer mit dahinter liegender Galerie und zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten, einen Abstellraum, dem großzügigen Wohnsalon mit vorgelagerter Loggia und gut dimensionierter, separater Küche mit Einbauküche inkl. sämtlicher hochwertiger Markengeräte und Essbereich, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer sowie dem Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine und einem separaten WC erfüllt.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese außergewöhnliche Liegenschaft spricht ist neben der Ausstattung mit einem Lift, die hochwertige Ausstattung und ausgezeichnete Wohnlage.

Beheizt wird die gesamte Wohnung kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Fernwärme, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den in der hauseigenen Tiefgarage gelegenen Parkplatz sowie weiteren Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung mit vielen Vorzügen und Anlegereignung zum Verkauf.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft 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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2000
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	02.09.2020
Gültig bis	01.09.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	53,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,10
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

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

Kaufpreis	285.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	285.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3,0% plus 20,0% USt.
---------------	----------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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.

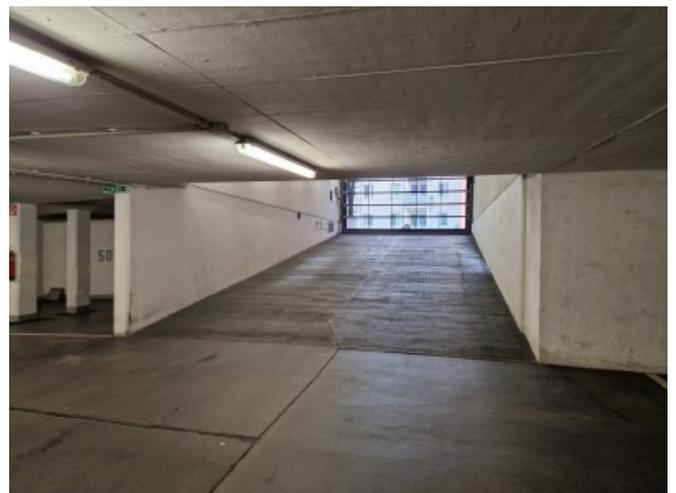
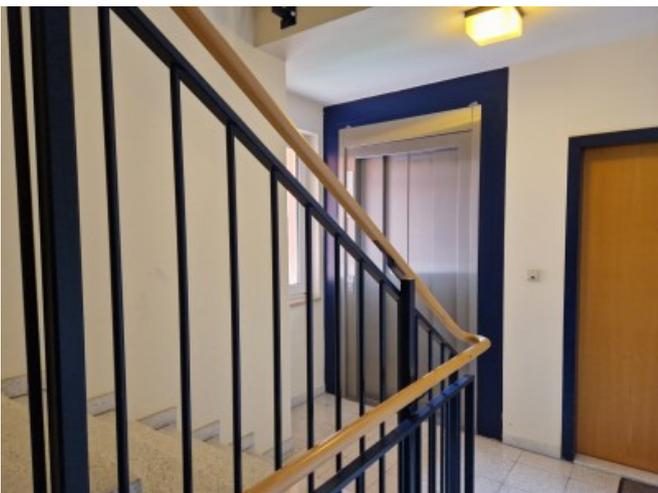
Sehr hohe Lebensqualität ist in der Stadt Korneuburg jedenfalls sichergestellt.



GALERIE









**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 80 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

**Raiffeisen Immobilien**

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

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER  
☎ 0664 80 517 517 77  
📧 peter.fellhofer@rii.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internen Experten Netzwerk
  - Intern & Extern
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Immobilienmakler
  - Vertriebspartner

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

- Häusern
- Eigenheimvermietungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkelbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

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

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER  
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisenimmobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

