



#0001007940

**TRAUMHAFTE BALKONWOHNUNG MIT ANLEGEREIGNUNG IN  
GUTER WOHLNAGE IN ZENTRUMS- UND BAHNHOFSNÄHE MIT  
GRÜNBLICK**

2100 Korneuburg



Kaufpreis: 245.000,00 €

Wohnfläche: 59,44 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

TOP-GELEGENHEIT - Gut geschnittene 2-Zimmer-Balkonwohnung in grüner, begehrter Wohnlage in Zentrums- und Bahnhofsnähe mit Anlegereignung in der Stadt Korneuburg.

In einer sehr guten, zentralen Wohngegend von Korneuburg in Bahnhofs- und Zentrumsnähe mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten, befindet sich diese gute geschnittene 2-Zimmer-Balkonwohnung im 1. Liftstock einer modernen Wohnhausanlage mit Balkon.

Diese sehr gut geschnittene, helle 2-Zimmerwohnung in zentraler, sehr guter und begehrter Wohnlage sucht ab sofort neue, nette und zuverlässige Eigentümer, wäre aufgrund der geringen Betriebskosten auch bestens als Anlegerwohnung geeignet.

Die Wohnhausanlage befindet sich in Zentrumsnähe, dennoch relativ ruhig in sehr grüner Umgebung. Die Wohnung liegt im Obergeschoss mit Lift und wurde laufend liebevoll gepflegt und bietet neben einem sehr geräumigen Vorzimmer mit viel Stauraum, eine helle, möblierte Küche mit sämtlichen Markengeräten einen großzügigen Wohnsalon mit vorgelagertem Balkon, ein gut dimensioniertes Schlafzimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne getrenntes WC und einen Abstellraum. Der Balkon bietet angenehme Sonnenstunden und ein wenig Privatsphäre.

Die Wohnung sowie die Außenanlagen befinden sich in sehr gutem Zustand und vereinen bestens Wohnen in innerstädtischer, dennoch grüner Wohnlage.

Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil sowie Parkmöglichkeiten in nächster Umgebung vorhanden.

Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen sind selbstverständlich gegeben.

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.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1995
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	21.10.2021
Gültig bis	20.10.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	42,80
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,98
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

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

Kaufpreis	245.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	245.000,00 €
-----------------	--------------

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.

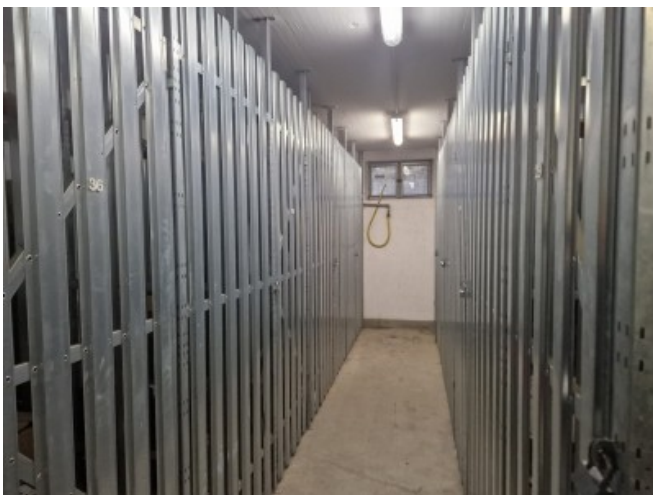
Sehr hohe Lebensqualität ist in der Stadt Korneuburg jedenfalls sichergestellt.



GALERIE







**Raiffeisen Immobilien**

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

Mag. Peter Zellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Zellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)



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

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 88 017 017 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 beraten Ihre Immobilie in unserem professionellen Maßstab
  - Internat. & Priv.
  - Raiffeisen-Fiksen in direkter Umgebung
  - Internatkunden
  - Verkaufsbüro

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

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

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

**EINE VERMILTUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL  
BEI VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 88 017 017 77 ✉ peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

