



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 25718

erstellt am : 22.11.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 589000€

Straße:

2100 Korneuburg

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

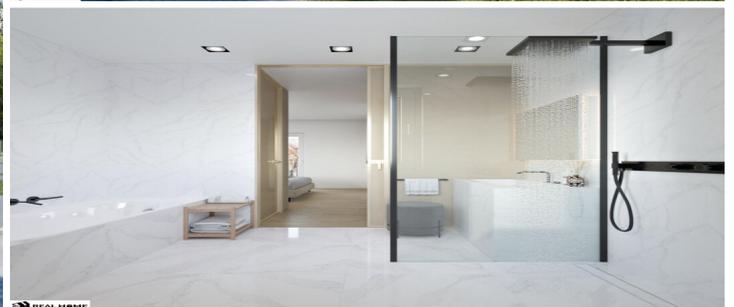
Cihad Erdem

Tel: +43 660 1453601

office@realhome-immobilien.at

Wohnfläche: 104m<sup>2</sup>

## TOP 1: Erstbezugs Reihenhaus in 2100 Korneuburg - 104m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 Balkone, Garten, 2x Stellplätze!



Zum Verkauf stehen drei wunderschöne Erstbezugs-Reihenhäuser in sonniger Lage Korneuburgs.

Diese modernen und großzügig gestalteten Häuser befinden sich in einer ruhigen Gasse, umgeben von anderen schönen Häusern und einer großartigen Nachbarschaft. Mit insgesamt fünf PKW-Stellplätzen bieten die Reihenhäuser alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen.

Die Häuser bestechen nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch einen durchdachten Grundriss auf drei Ebenen - Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss -

sowie eine energieeffiziente Niedrigenergiebauweise und hochwertige Ausstattung.

Der Grundriss der Häuser ist nahezu perfekt:

Reihenhaus 1:

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein geräumiger Vorraum, eine Gästetoilette, ein Abstellraum mit viel Stauraum und eine große Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Kinderschlafzimmer und ein Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und Badewanne. Die Toilette ist separat. Zusätzlich verfügen beide Zimmer über einen eigenen Balkon.

Im Dachgeschoss finden Sie das traumhafte Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer geplant mit Waschbecken, Regendusche und Toilette. Das Dachgeschoss glänzt zudem mit einer großen sonnigen Terrasse, die über zwei separate Zugänge erreichbar ist.

Die Häuser werden im belagsfertigen Zustand verkauft.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 104,00 m<sup>2</sup>.

Die Aufteilung im Erdgeschoss gestaltet sich wie folgt:

Wohnküche: ca. 32,83 m<sup>2</sup>

Toilette: ca. 1,57 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 2,85 m<sup>2</sup>

Garten inklusive Terrasse: ca. 24,54 m<sup>2</sup>

Die Aufteilung im 1. Obergeschoss umfasst:

Schlafzimmer 1: ca. 17,75 m<sup>2</sup>

Balkon 1: ca. 5,18 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 13,81 m<sup>2</sup>

Balkon 2: ca. 2,36 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 6,10 m<sup>2</sup>

Toilette: ca. 1,11 m<sup>2</sup>

Die Aufteilung im Dachgeschoss umfasst:

Schlafzimmer: ca. 10,98 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Dusche: ca. 4,77 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. XX m<sup>2</sup>

Die gesamte Wohnfläche dieser Reihenhäuser wird mittels Fußbodenheizung über ein energiesparendes Luft-Wärmepumpen-System beheizt. Die 3-fach isolierverglaste PVC-Alu Fenster und die effiziente Dämmung sorgen für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten. Zudem sind alle Fenster mit elektrisch bedienbaren Raffstores mit Insektenschutz ausgestattet.

Die fünf PKW-Stellplätze sind über eine gemeinsame Einfahrt erreichbar.

Preis für Reihenhaus 1 im belagsfertigen Zustand: 589.000 ?.

Wenn Sie Interesse an diesem schmucken Eigenheim haben, senden wir Ihnen gerne detaillierte Informationen zu.

Nähere Auskünfte und verbindliche Besichtigungstermine sind jederzeit möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Ansprechpartner:

Cihad Erdem

Telefonnummer: 06601453601

E-Mail: [office@realhome-immobilien.at](mailto:office@realhome-immobilien.at)

Adresse: Leopold-Ungar-Platz 2, 1190 Wien

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und ausschließlich auf Informationen basieren, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Änderungen, Tippfehler und Irrtümer vorbehalten!

Die online gestellten Bilder dienen als Schaubilder des Projektes. Bitte beachten Sie, dass die Abbildungen möglicherweise auf preispflichtige Bau- und Ausstattungsmerkmale enthalten. Gerne beraten wir Sie über individuelle Möglichkeiten zur Komplettierung. Für Informationen und Onlinebilder übernehmen wir keine Haftung und stellen keine Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;4.500m Apotheke &lt;2.000m Krankenhaus &lt;2.500m Klinik

&lt;4.500m Kinder & Schulen  
Schule &lt;1.000m Kindergarten

&lt;2.000m Universität &lt;6.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;2.000m Einkaufszentrum &lt;8.500m Sonstige  
Bank &lt;2.000m Geldautomat

&lt;2.000m Post &lt;2.000m Polizei &lt;2.000m Verkehr  
Bus

&lt;500m Autobahnanschluss &lt;500m Bahnhof &lt;1.500m  
Straßenbahn

&lt;9.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 104m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuernng: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 36.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 589000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Cihad

Nachname: Erdem

Tel.: +43 660 1453601

E-Mail: [office@realhome-immobilien.at](mailto:office@realhome-immobilien.at)