

Inserat ID: 211217

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1434.07€

Straße: Doktor-Max-Burckhard-Ring

2100 Korneuburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin ZAHEL

Tel:

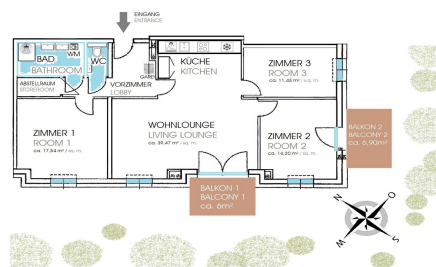
zahel@viason.at

Wohnfläche: 98.46m²

**4 Zimmer | 2 Balkone | Grünblick von allen Zimmern |
Garagenplatz**



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at



Dr. Max-Burckhard-Ring 5
2100 Korneuburg

TOP 13 2. Stock	
ZIMMER 1	ca. 17,54m ²
ZIMMER 2	ca. 14,20m ²
ZIMMER 3	ca. 11,43m ²
WOHLNLOUNGE	ca. 39,47m ²
BADEZIMMER	ca. 5,17m ²
WC	ca. 1,30m ²
VORZIMMER	ca. 7,32m ²
ABSTELLRAUM	ca. 2,03m ²
GESAMT	ca. 98,46m²
BALKON 1	ca. 6,00m ²
BALKON 2	ca. 6,90m ²
KELLERABTEIL	ca. 5,00m ²

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Lage der Wohnung

MIETWOHNUNG: DOKTOR-MAX-BURCKHARD-RING 5 | 2100 KORNEUBURG

Sie wollen IHRE IMMOBILIE auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

HINWEIS: der Garagenplatz im Haus MUSS zusätzlich angemietet werden (Konditionen siehe unten).

SONNIGE 4-ZIMMERWOHNUNG MIT 2 BALKONEN UND GRÜNBLICK IN KORNEUBURG

Zur Vermietung gelangt diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 2010 in zentraler Lage von Korneuburg.

Auf rund 98,46 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung ein ideales Zuhause für Familien und Paare den Wert auf Komfort, Licht und Lebensqualität legen.

Highlights der Wohnung

Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Ost-Süd-West-Ausrichtung, wodurch ganztägig ein angenehmes, natürliches Licht gegeben ist. Besonders hervorzuheben ist der Grünblick aus allen Zimmern.

Zwei Balkone mit einer Gesamtfläche von ca. 12,90 m² erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten Sonne von morgens bis abends.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und verfügt über einen Lift. Ein Garagenplatz im Haus ist vorhanden und verpflichtend gemeinsam mit der Wohnung anzumieten.

Ein Kellerabteil mit ca. 5 m² sowie ein Fahrrad- & Kinderwagenraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Ausstattung umfasst eine komplett eingerichtete Küche mit Ceranfeld, großem Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank. Zudem sind Rollläden, Laminatböden sowie ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,60 m und unterstreicht das

angenehme Wohngefühl.

Lage und Infrastruktur

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Die Donauauen sowie der Donaupark befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Korneuburg ist in etwa fünf Minuten fußläufig erreichbar. Zum Einkaufen befindet sich ein Billa-Plus-Markt, ein Penny, ein Lidl in der nahen gelegenen Wiener Straße.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Autobahn sowie durch die Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen (S3, S7, R, R3, R7) gegeben (Bahnhof ca. 6 Gehminuten entfernt).

Das Landeskrankenhaus Korneuburg, das BG/BRG Korneuburg sowie das Florian-Berndl-Bad befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Mietkonditionen

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Die Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser werden verbrauchsabhängig zusätzlich zum Bruttomietzins verrechnet.

INFOS ZUR WOHNUNG

GESCHOSS: 2. Stock

NEUBAU: Baujahr ca. 2010

BEZIEHBAR: 01.05.2026

BEFRISTUNG: 5 Jahre

WOHNFLÄCHE: ca. 98,46 m²

BALKONE: Ja ? 2 Balkone ca. 12,90 m² - hofseitig/süd-ost-westseitig

ZIMMER: 4

LIFT: Ja

GARAGENPLATZ IM HAUS: Ja - MUSS zusätzlich angemietet werden!

RAUMHÖHE: ca. 2,60 m

KÜCHE: Ja ? ausgestattet mit Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Abwasch, Backofen, E-Herd

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? im Badezimmer
WC: Ja ? separat mit Handwaschbecken
HEIZUNG: Fernwärme
KELLERABTEIL: Ja - ca. 5 m²
WG GEIGNET: Ja
KINDERWAGENRAUM & FAHRRADRAUM: Ja
BESCHATTUNG: Ja - Außenrollladen
BÖDEN: Laminat und Fliesen/ Feinsteinzeug
HWB: 26,4 kWh/m²a; fGEE: 0,82
KLASSE: B ? A

MONATSMIETE WOHNUNG

HAUPTMIETZINS NETTO: EUR 1.200,-
BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT: ca. EUR 234,07
10% UMSATZSTEUER: ca. EUR 143,41

GESAMT: EUR 1.577,48 pro Monat

Zuzüglich: HEIZUNG + WARMWASSER + STROM wie folgt:

HEIZKOSTEN UND WARMWASSERKOSTEN: derzeit ca. EUR 86,25 inkl. Umsatzsteuer
SCHÄTZUNG der STROMKOSTEN (unverbindlich): auf Basis eines 2 Personenhaushalts inkl. 1 Kind): Ca. EUR 80,- inkl. 20% USt (unverbindlich da verbrauchsabhängig und anbieterabhängig).

Zuzüglich TV/Internet (Anbieter frei wählbar). Kombiangebote bei z.B. Magenta derzeit ca. EUR 50,- für TV + Internet pro Monat

Zuzüglich Haushaltsversicherung (ca. EUR 12,- unverbindlich geschätzt und Anbieter frei wählbar.

ZUSÄTZLICH IST DIE GARAGE ANZUMIETEN!

MONATSMIETE GARAGE (MUSS ZUSÄTZLICH ANGEMIETET WERDEN!)

HAUPTMIETZINS NETTO: EUR 75,-
BETRIEBSKOSTEN netto: ca. EUR 18,73
20% UMSATZSTEUER: ca. EUR 18,75

GESAMT: EUR 112,48 pro Monat

NEBENKOSTEN

KAUTION WOHNUNG + GARAGE : EUR 6.000,-
PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <2.350m
Apotheke <300m
Krankenhaus <425m
Klinik <4.500m
Kinder <Schulen
Schule <275m
Kindergarten <100m
Universität <6.200m
Höhere Schule <9.825m
Nahversorgung
Supermarkt <300m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <5.950m
Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <400m
Post <625m
Polizei <575m
Verkehr
Bus <225m
Straßenbahn <6.800m
Autobahnanschluss <1.175m
Bahnhof <450m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 98.46m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 26.4m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.82m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1434.07€

Kaution: 6000€

Nebenkosten: 234.07€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: ZAHEL

E-Mail: zahel@viason.at