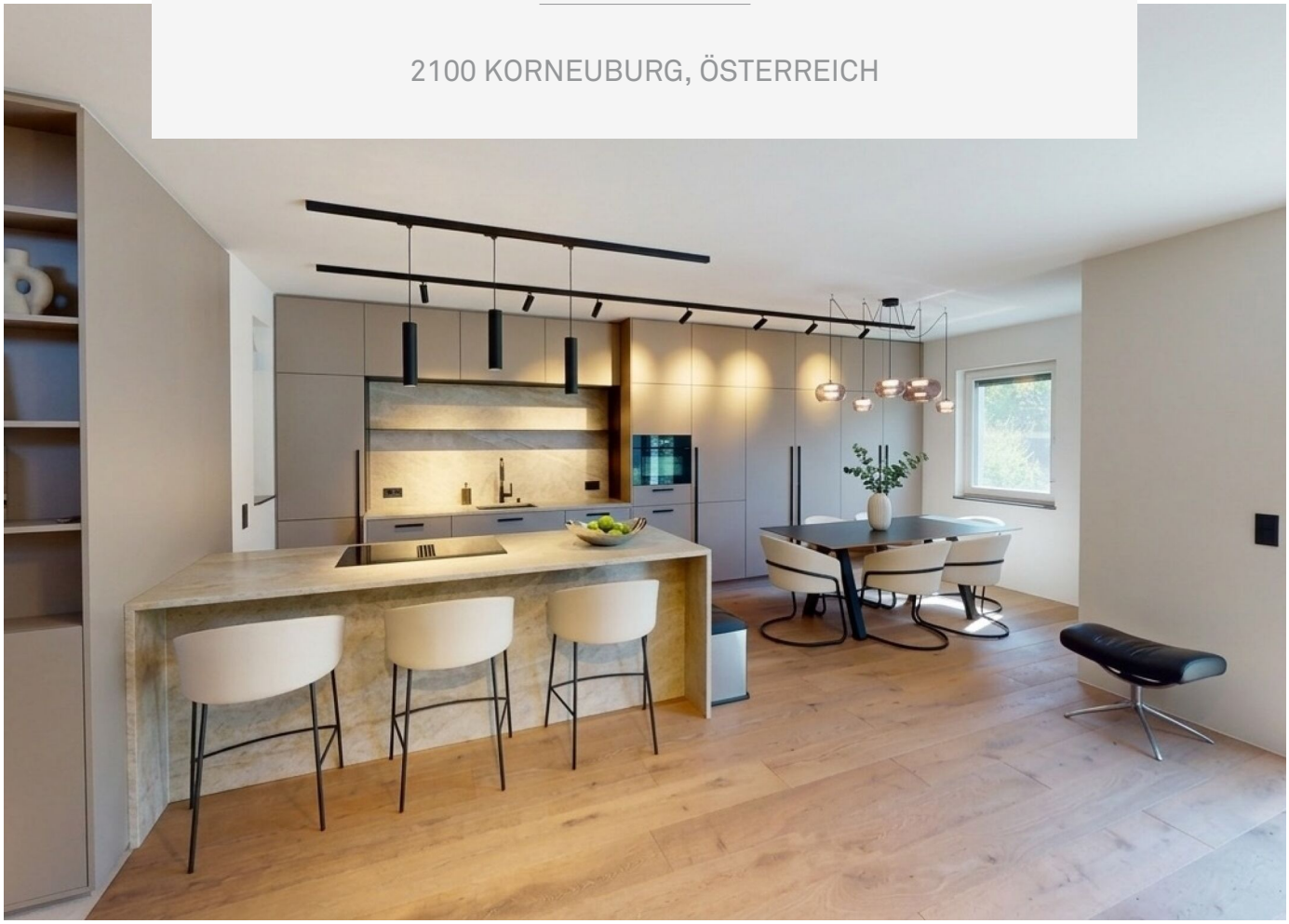
OBJEKT
71134

AKKADIA
IMMOBILIEN

(ORIGINALFOTOS) DESIGNER DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN & DACHTERRASSE

2100 KORNEUBURG, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	128,07 m²
Zimmer	4
Bäder	2
WC	3
Abstellräume	1
Stellplätze	1 / 12,5 m²
Gärten	1 / 47,8 m²
Terrassen	1 / 28,75 m²
Möblierung	möbliert
Beziehbar	ab sofort
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Dielen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Parkplatz

KOSTEN

Kaufpreis	600.000,00 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	18.06.2031
Heizwärmebedarf	B 1,28 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	B 27,5

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, durchdachte Architektur und eine außergewöhnlich hochwertige Innenausstattung. Das gesamte Wohnkonzept wurde von einer Innenarchitektin geplant und mit viel Liebe zum Detail umgesetzt. Hochwertige Materialien, maßgefertigte Tischlereinbauten und ein stimmiges Designkonzept verleihen der Liegenschaft einen exklusiven Charakter und schaffen ein Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Im gesamten Wohnbereich unterstreichen breite Echtholzdielen, exklusive Einbauten und eine sorgfältig abgestimmte Materialauswahl den gehobenen Wohnstandard. Die hochwertige Designküche, eine integrierte Klimaanlage sowie eine Wasserenthärtungs- bzw. Wasserentkalkungsanlage ergänzen die Ausstattung und sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Vor dem Eingangsbereich befindet sich ein eigener PKW-Stellplatz. Im Erdgeschoss empfängt ein zentraler Vorraum, von dem aus sämtliche Bereiche dieser Ebene erschlossen werden. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Designküche bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich über große Glasflächen zum privaten Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC.

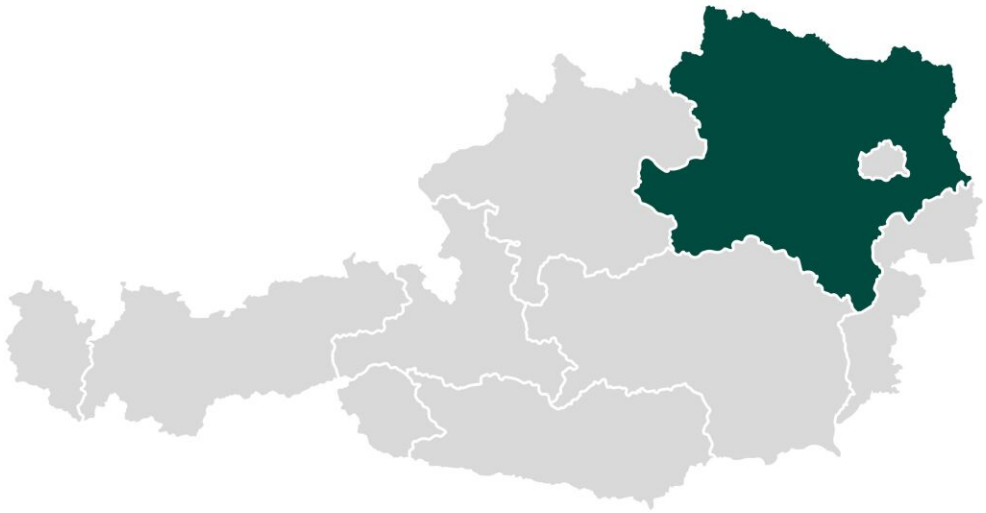
Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Zimmer mit schönem Blick ins Grüne sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC.

Das Dachgeschoss ist als privater Masterbereich konzipiert. Hier erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und WC. Abgerundet wird diese Ebene durch eine großzügige, L-förmige Dachterrasse, die einen privaten Rückzugsort im Freien schafft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

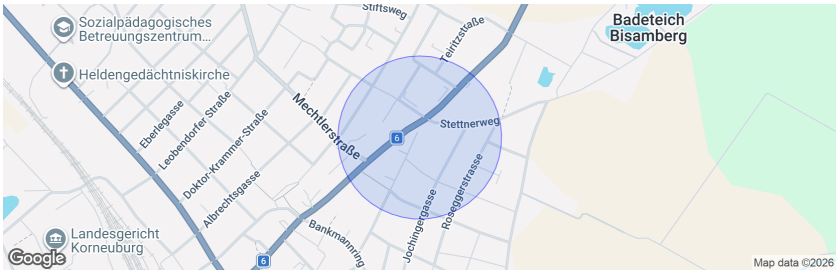
DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



MIKROLAGE

Die Liegenschaft befindet sich in der Maulpertschstraße, einer verkehrsberuhigten Wohnstraße (Tempo 30) im östlichen Stadtgebiet von Korneuburg. Das Umfeld ist wohnbaulich geprägt und liegt im Bereich der Laaer Straße, einer der Hauptachsen der Stadt.
Korneuburg ist Bezirkshauptstadt und liegt am linken Donauufer rund 16 Kilometer nördlich von Wien. Die Stadt verfügt über einen historischen Stadtkern mit Hauptplatz und Rathaus sowie über eine vollständige Infrastruktur für den täglichen Bedarf.
Nahversorgung und Infrastruktur
Im unmittelbaren Umfeld sind mehrere Nahversorger fußläufig erreichbar, unter anderem ein Hofer-Markt in der Laaer Straße sowie eine dm-Drogerie in der Leopold-Loibl-Straße. Eine Kinderkrippe befindet sich ebenfalls in der Laaer Straße. Weitere Geschäfte, Ärzte, Schulen und Behörden sind im Stadtzentrum in kurzer Entfernung angesiedelt.
Verkehrsanbindung
Der Bahnhof Korneuburg ist an die Schnellbahnlinie S3 (Wr. Neustadt – Wien – Stockerau – Hollabrunn) angebunden. Richtung Wien verkehrt die Schnellbahn werktags im dichten Takt von den frühen Morgenstunden bis nach Mitternacht, an Wochenenden im Halbstundentakt. Ergänzend fahren stündlich Regionalzüge (REX). Die Fahrzeit in die Wiener Innenstadt (Wien Mitte) beträgt je nach Verbindung rund 20 bis 35 Minuten.
Ergänzt wird das Angebot durch ein Busnetz sowie durch Sharing-Angebote (E-Carsharing, E-Bikes) über die wegfinder-App. Mit dem Pkw besteht über die Laaer Bundesstraße und die S5 / A22 (Donauufer Autobahn) eine gute Anbindung an Wien und das überregionale Straßennetz.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	3.000 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m
Klinik	5.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	7.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	7.000 m

Sonstige

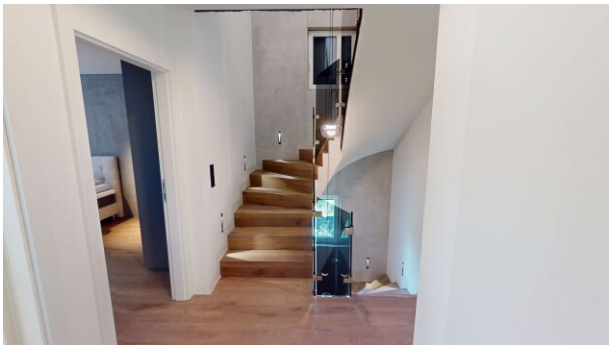
Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

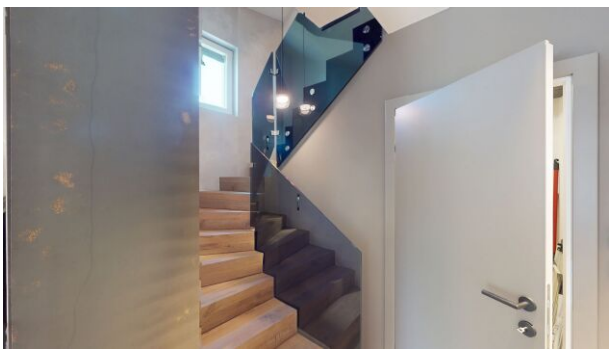
Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	8.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Bahnhof	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

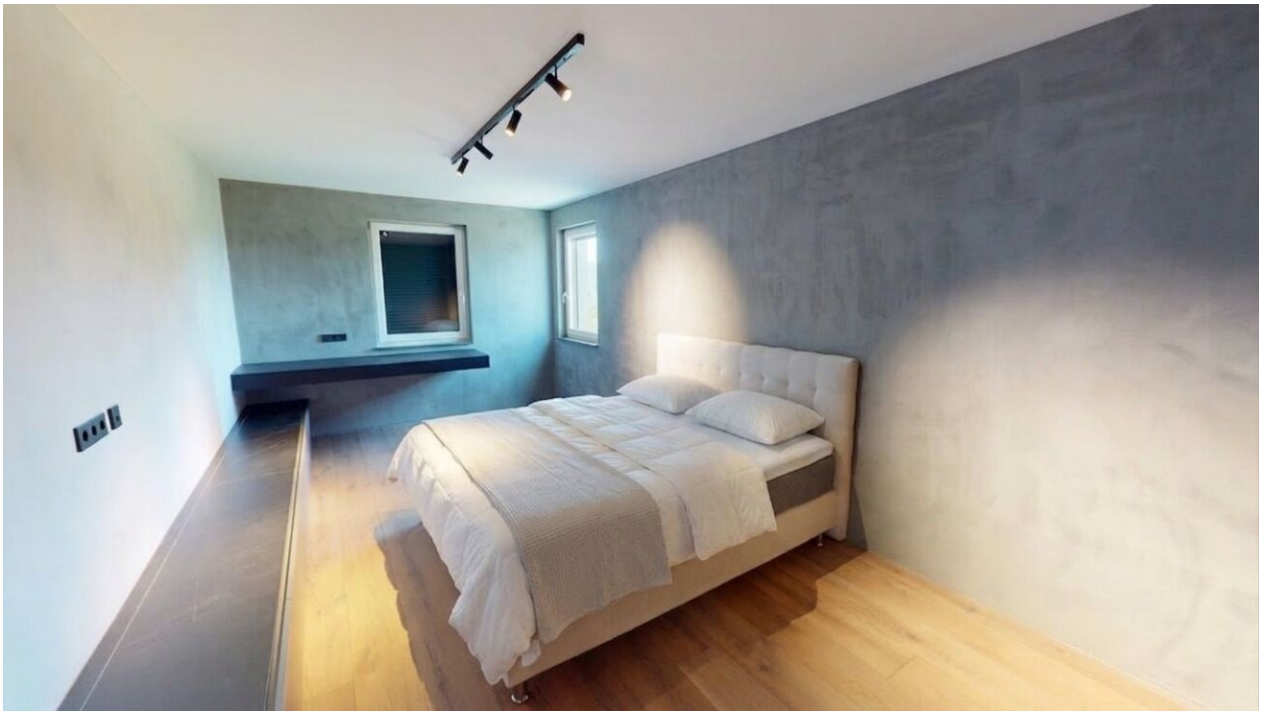
ANSICHTEN

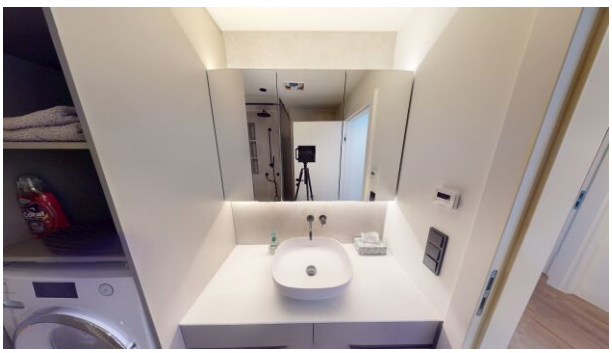




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

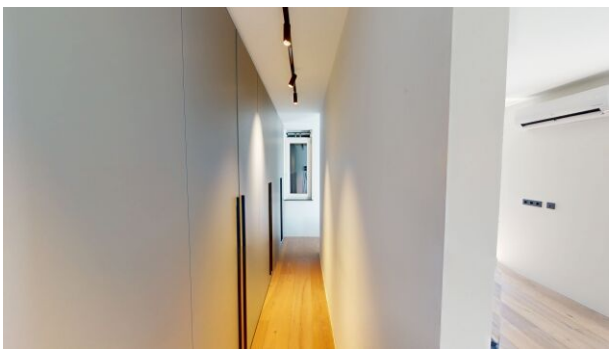
ANSICHTEN





AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

KONTAKTDATEN

Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.