

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Doris Mochty

☎ +43 664 / 30 15 099

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ mochty@immovos.at

Datum: 10. 12. 2024

MÖBLIERTE, HELLE 2 ZIMMER WOHNUNG/PRAXIS IM ZENTRUM VON KORNEUBURG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46088
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Korneuburg
Ort:	Korneuburg
Lage:	Korneuburg Stadtzentrum
Verkehrs-anbindung:	S-Bahn

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 1.150,00
Miete (ex. USt):	€ 831,82
Betriebskosten (ex. USt):	€ 213,64
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 1.150,00
enthaltene USt:	€ 104,54
Kautions:	5750
Provision:	2 BMM

Zur Vermietung steht eine helle und großzügige Wohnung, die bisher als Physiotherapieräumlichkeit genutzt wurde, direkt im Zentrum von Korneuburg.

Die möblierte Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf 62m² Wohnfläche. Die offene Küche ist modern und funktional gestaltet und ist in den gemütlichen Wohnraum inkl. bodentiefer Fensterfront integriert. An das Schlafzimmer grenzt ein großzügiger Abstellraum inkl. Wäschetrockner und Ablagefächer. Ein zusätzlicher Stauraum ist direkt vom Vorraum aus zugänglich. Die Toilette ist mit einem Handwaschbecken für Gäste ausgestattet.

Das moderne Badezimmer ist geräumig und lichtdurchflutet.

Die LED Beleuchtungssysteme im Wohnzimmer sorgen für ein angenehmes und energieeffizientes Ambiente.

Besondere Merkmale:

- Helle Wohnung mit schönem Ausblick

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 62,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort

Mietdauer Max: 5 Jahr(e)

Baujahr: 2012

Stockwerk: DG

Bäder: 1

Anzahl WCs: 1

Alter: Neubau

Heizung: Fernwärme

Heizwärmebedarf: 29,7 kWh/m²/Jahr

fGEE: 0,76

Boden: Laminat

Boden: Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Barrierefrei ✓

Einbauküche ✓

Küche offen ✓

Lift ✓

Teilmöbliert ✓

Kabel oder Sat TV ✓

Fahrradraum ✓

Isolierfenster ✓

Rollstuhlgerecht ✓

- Ruhige und zentrale Lage, 2 Minuten Fußweg ins Zentrum
- 62m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, Vorzimmer, Badezimmer, Toilette, 2 Abstellräume
- Niedrigenergiehaus (Baujahr 2012)
- Optionaler Garagenplatz (75 EUR/Monat)
- Gegensprechanlage
- barrierefrei
- Fahrradabstellraum
- LED Beleuchtungssystem
- teilmöbliert (Möblierung nach Rücksprache)
- Waschmaschine und Wäschetrockner

Infrastruktur und Lage:

In unmittelbarer Nähe findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten die man für die Nahversorgung braucht. Restaurants und Cafes sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Mit der S-Bahn oder per Auto ist man in Kürze in Wien. Für die Freizeitgestaltung stehen Ihnen Tennisplätze, das Forian Berndl Bad sowie die Golfplätze Tuttendörfel und Spillern zur Verfügung.

Die umliegenden Auwälder bieten zudem vielfältige Wander- und Erholungsmöglichkeiten.

Strom, Heizung und Warmwasser werden separat verrechnet.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch ihre hervorragende Ausstattung und vielseitige Nutzbarkeit. Perfekt für alle, die komfortables Wohnen oder eine moderne Praxis in Korneuburg suchen. Idealerweise: Physiotherapie, Psychotherapie, Egotherapie!

Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehe ich Ihnen sehr gerne telefonisch oder per mail zur Verfügung.

Doris Mochty
+43 6643015099
mochty@immovos.at





