

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Korneuburg

### ATTRAKTIVE Gartenwohnung in Korneuburg privat zu vermieten



Objekt-Nr. OM-424940

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.049 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Weninger

Kreuzensteiner Straße 34/3  
2100 Korneuburg  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	2013	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	72,31 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	283 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	3.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Leben in der Kleinstadt in unmittelbarer Wien-Nähe! Diese charmante Wohnung in einer ruhigen Wohngegend, bietet eine großzügige Wohnküche und liegt im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 2013 mit insgesamt 3 Stiegen. Die Wohnung besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung: Vom großzügigen Vorzimmer aus erreichen Sie die Wohnküche, eines der beiden Schlafzimmer (westseitig), das Bad, das WC und einen geräumigen Abstellraum. Die Wohnküche ist südwestseitig zum Garten hin ausgerichtet, ein Schlafzimmer ist westseitig, während das zweite Schlafzimmer ,südseitig' gelegen ist. Von allen Schlafzimmern und auch vom Wohnzimmer gelangt man in den Garten.

## Ausstattung

Großzügige Wohnküche mit Einbauküche.

Zwei große Schlafzimmer.

Alle Zimmer mit Gartenzugang.

Überdachte Terrasse.

Großer Garten, teils mit Bewässerungssystem.

Eigene Gartentüre straßenseitig.

Garagenplatz.

Geräumiges Kellerabteil.

Gemeinschaftskeller für Tischtennis o. Ä.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend in der Bezirkshauptstadt Korneuburg mit ca. 14.000 Einwohnern. Der Korneuburger Hauptplatz wartet mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, einem Markt mit frischen und kulinarischen Angeboten (2x wöchentlich), zahlreichen Restaurants und vielem mehr auf. Die Verkehrsanbindung an Autobahn bzw. S-Bahn und Regionalzüge ist ausgezeichnet. In wenigen Minuten bist Du z.B. in der Wiener Innenstadt. Das Erholungsgebiet der Korneuburger Au ist ebenfalls gut erreichbar und bietet zahlreiche Spazierwege im Grünen entlang der Donau. Diese Lage kombiniert das städtische Leben mit einer ruhigen Umgebung und ist ideal für Menschen, die die Nähe zur Natur suchen, dennoch auf das Stadtleben nicht verzichten möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

