



Familiengerechte Reihenhäuser im Zentrum von Korneuburg

HELICON
IMMOBILIEN





Demnächst verfügbar: Ihr neues Zuhause im Herzen von Korneuburg

Korneuburg zählt zu den beliebtesten und begehrtesten Wohngegenden rund um Wien und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Zahlreiche Erholungsgebiete, wie der Bisamberg, die Radwege entlang der Donau, zwei Golfplätze und vieles mehr liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ausgesprochenen Ruhelage und trotzdem nahe dem **Ortszentrum von Korneuburg** in der Gärtnergasse 9. Der Hauptplatz und die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus besteht eine perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bahn/Bus) sowie an die A22.

Auf dem 931 m² großen Grundstück ist die Errichtung von **4 Reihenhäusern** und 6 KfZ-Stellplätzen geplant. Die Häuser werden in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet und verfügen über einen Keller. Die Nutzfläche beträgt zwischen 162 und 167 m². Die nach Süd-West ausgerichteten Gärten haben eine Größe zwischen 71 und 129 m².



Blick über den Bezirk Korneuburg



Burg
Kreuzenstein



Rathaus Korneuburg

Preise:

FIXPREIS gem. BLB.
Auszahlung nach Baufortschritt
und Ratenplan B gem. BTVG

Kosten die vom Käufer zu tragen sind:

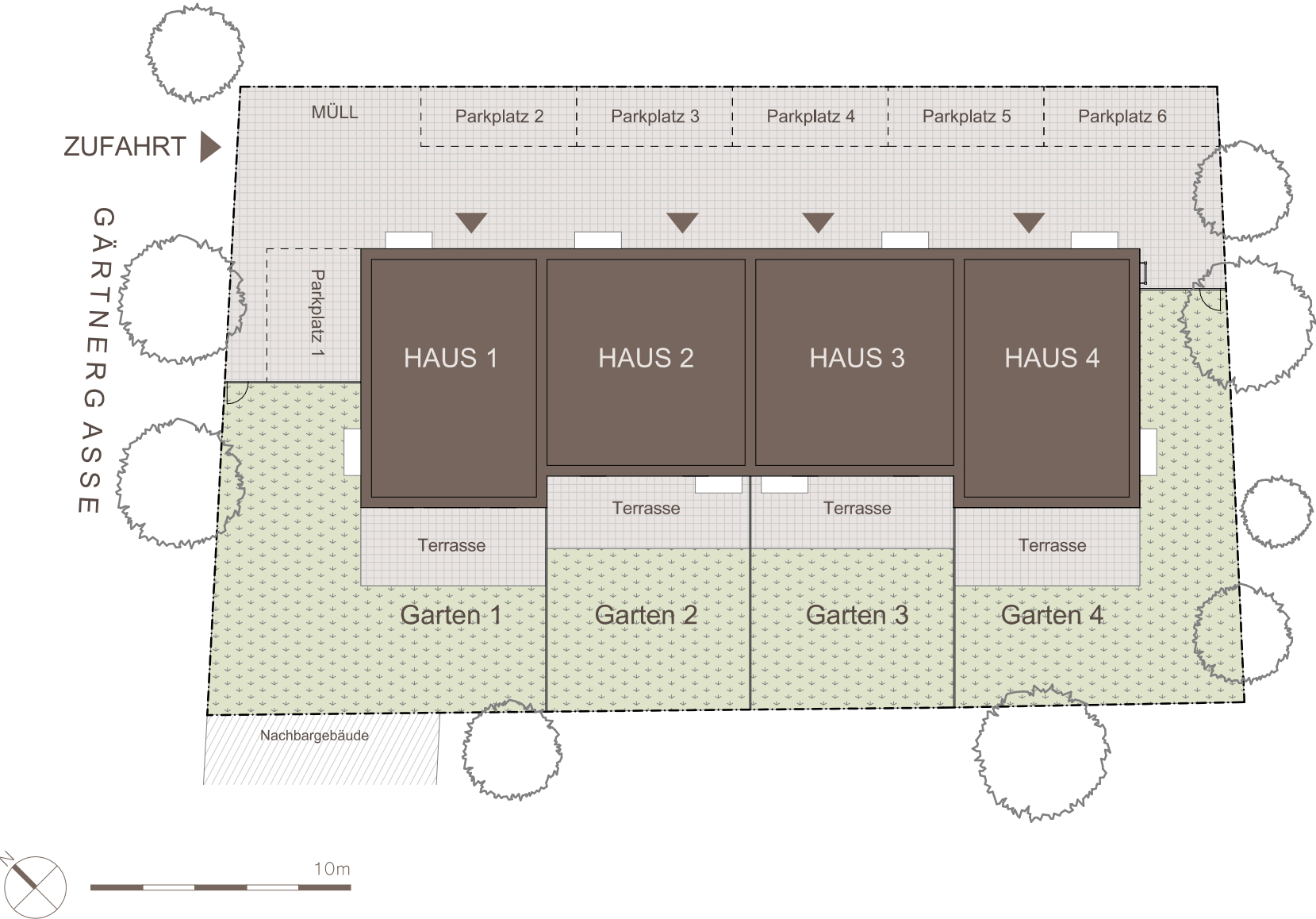
3,50 % Grunderwerbssteuer
1,10 % Eintragungsgebühr
2,10 % Vertragserrichtungskosten
Barauslagen und Treuhandkosten

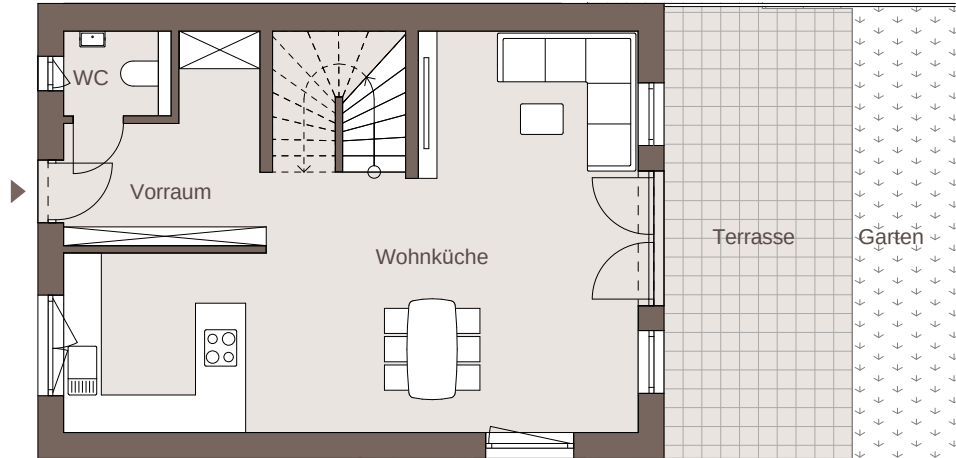
Objekte	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4
Grundanteil	262,87 m ²	199,60 m ²	198,96 m ²	241,98 m ²
Wohnfläche*)	106,09 m ²	110,00 m ²	110,00 m ²	106,09 m ²
Keller	55,96 m ²	57,33 m ²	57,33 m ²	55,96 m ²
Nutzfläche *)	162,05 m ²	167,33 m ²	167,33 m ²	162,05 m ²
Garten inkl. Terrasse	128,61 m ²	70,93 m ²	70,29 m ²	112,73 m ²
HWB	31,8/ „B“	31,8/ „B“	31,8/ „B“	31,8/ „B“
GEE-Faktor	0,72/ „A“	0,72/ „A“	0,72/ „A“	0,72/ „A“
FIXPREIS „belagsfertig“	€ 639.000,-	€ 619.000,-	€ 619.000,-	€ 649.000,-

FIXPREIS je KfZ-Stellplatz: € 13.500,- (je Haus 1 KfZ-Stellplatz obligatorisch)

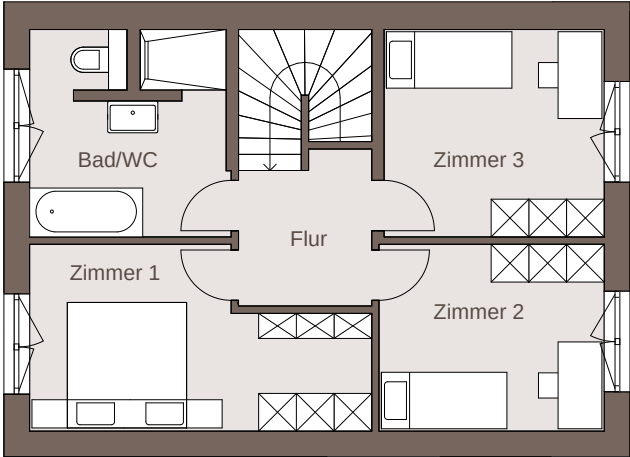
Aufschließungskosten/Haus: € 14.500,-

*) Rohbaumaße





EG



OG

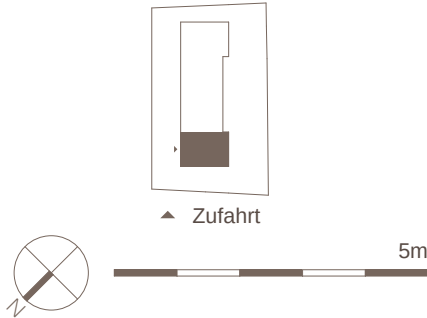
GÄRTNERGASSE 9
KORNEUBURG

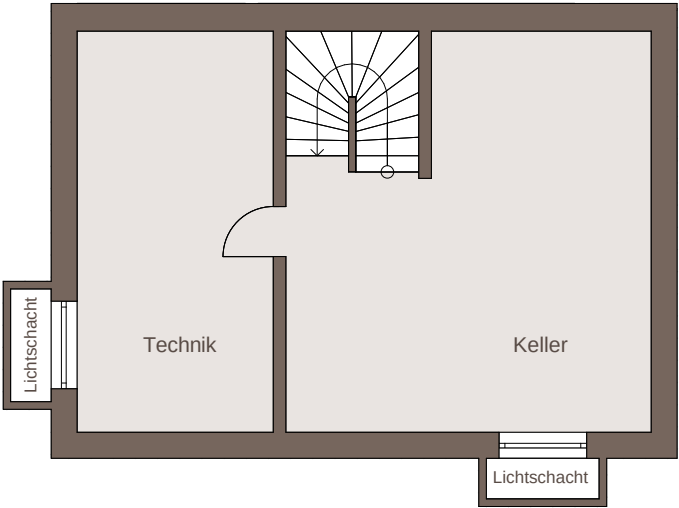
HAUS 1

Nutzfläche	162,05 m ²
Wohnfläche	106,09 m ²
Garten + Terrasse	128,61 m ²

EG	
Vorraum	7,92 m ²
WC	2,03 m ²
Wohnküche	41,41 m ²
Stiegenhaus	4,82 m ²
OG	
Flur	4,91 m ²
Bad	9,71 m ²
Zimmer 1	13,44 m ²
Zimmer 2	10,38 m ²
Zimmer 3	11,47 m ²
KG	
Technik	20,00 m ²
Keller	35,96 m ²

sämtliche Möblierung dient zur Illustration





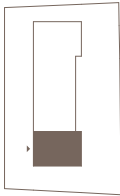
KG

GÄRTNERGASSE 9
KORNEUBURG

HAUS 1

Persönliche Notizen

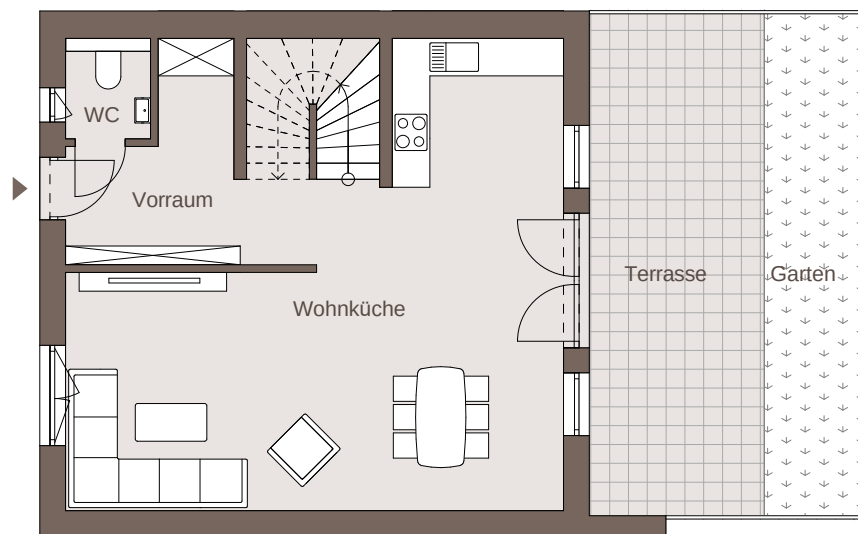
sämtliche Möblierung dient zur Illustration



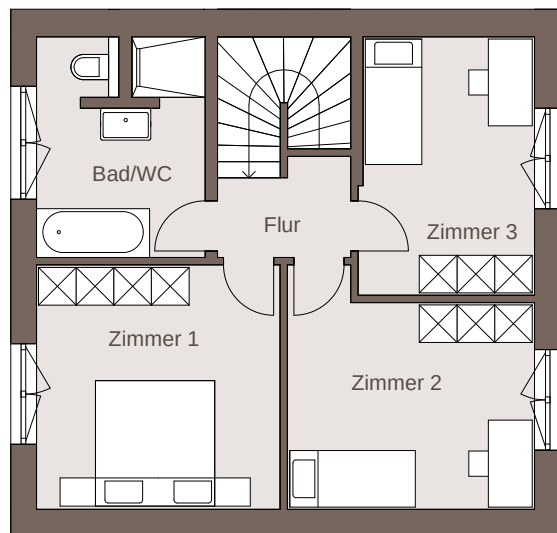
▲ Zufahrt



5m



EG



OG

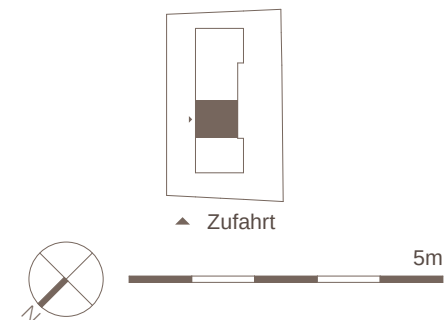
GÄRTNERGASSE 9
KORNEUBURG

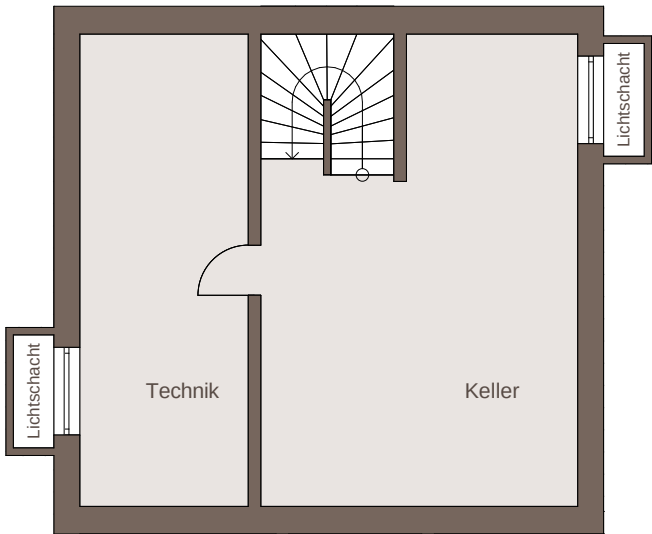
HAUS 2

Nutzfläche	167,33 m ²
Wohnfläche	110,00 m ²
Garten + Terrasse	70,93 m ²

EG	
Vorraum	9,24 m ²
WC	1,85 m ²
Wohnküche	42,07 m ²
Stiegenhaus	4,82 m ²
OG	
Flur	3,02 m ²
Bad	8,94 m ²
Zimmer 1	15,13 m ²
Zimmer 2	13,57 m ²
Zimmer 3	11,36 m ²
KG	
Technik	20,18 m ²
Keller	37,15 m ²

sämtliche Möblierung dient zur Illustration





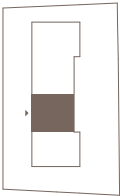
KG

GÄRTNERGASSE 9
KORNEUBURG

HAUS 2

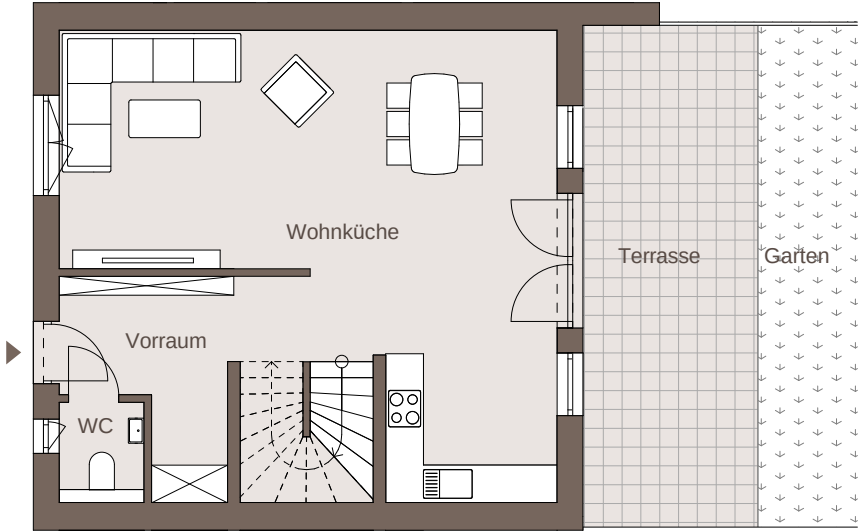
Persönliche Notizen

sämtliche Möblierung dient zur Illustration

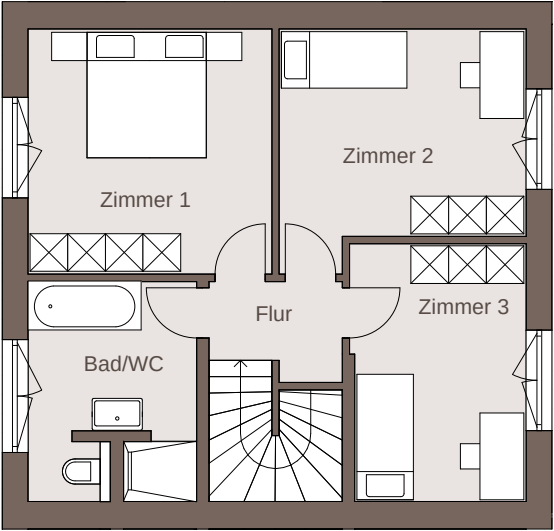


▲ Zufahrt





EG



OG

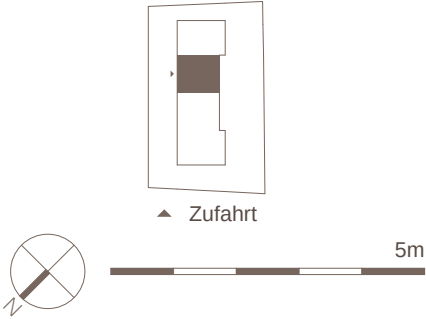
GÄRTNERGASSE 9
KORNEUBURG

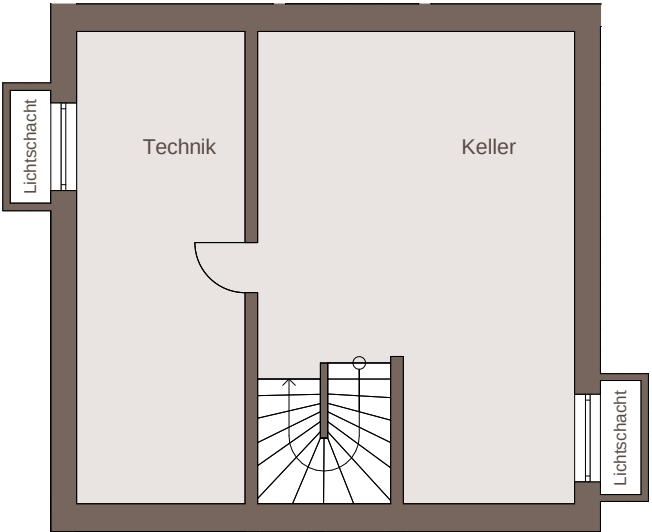
HAUS 3

Nutzfläche	167,33 m ²
Wohnfläche	110,00 m ²
Garten + Terrasse	70,29 m ²

EG	
Vorraum	9,24 m ²
WC	1,85 m ²
Wohnküche	42,07 m ²
Stiegenhaus	4,82 m ²
OG	
Flur	3,02 m ²
Bad	8,94 m ²
Zimmer 1	15,13 m ²
Zimmer 2	13,57 m ²
Zimmer 3	11,36 m ²
KG	
Technik	20,18 m ²
Keller	37,15 m ²

sämtliche Möblierung dient zur Illustration





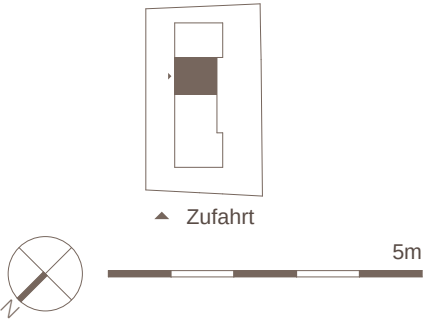
KG

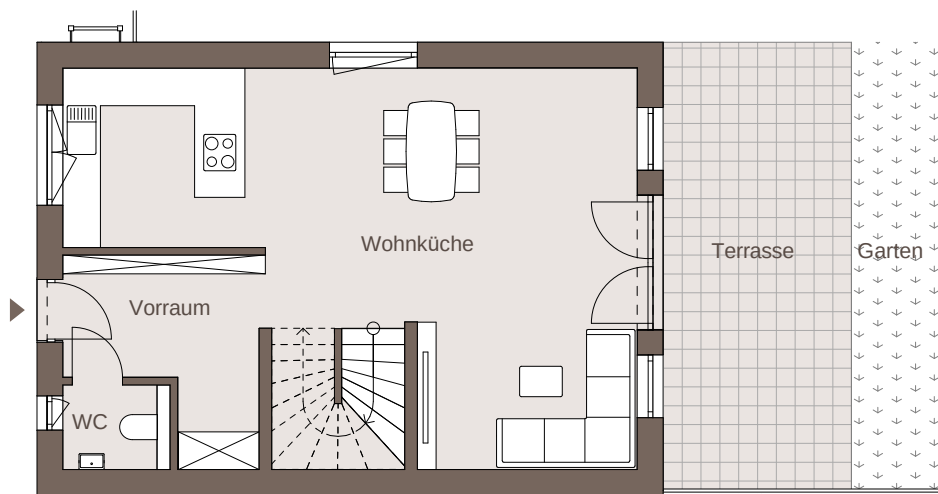
GÄRTNERGASSE 9
KORNEUBURG

HAUS 3

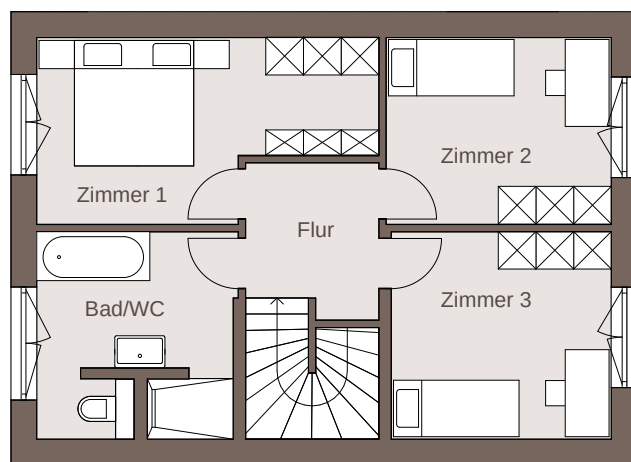
Persönliche Notizen

sämtliche Möblierung dient zur Illustration





EG



OG

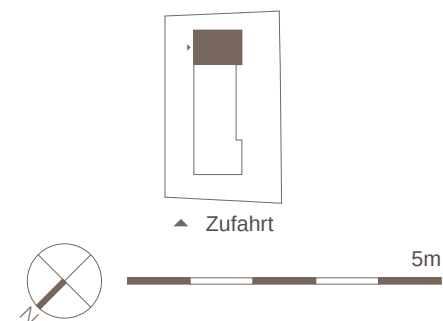
GÄRTNERGASSE
KORNEUBURG 9

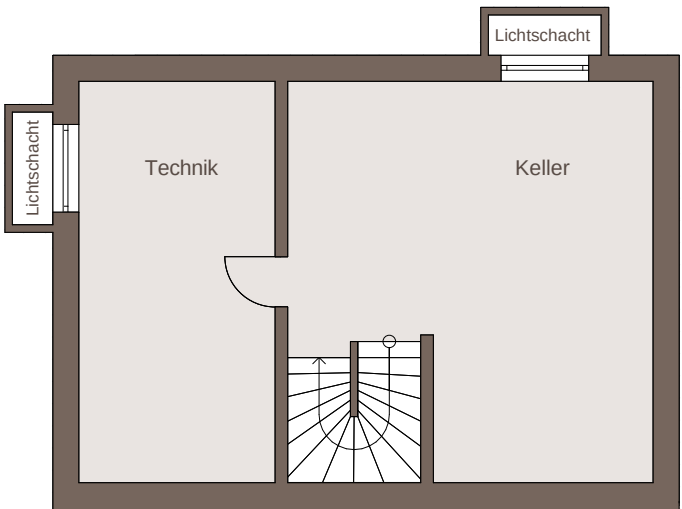
HAUS 4

Nutzfläche	162,05 m ²
Wohnfläche	106,09 m ²
Garten + Terrasse	112,73 m ²

EG	
Vorraum	7,92 m ²
WC	2,03 m ²
Wohnküche	41,41 m ²
Stiegenhaus	4,82 m ²
OG	
Flur	4,91 m ²
Bad	9,71 m ²
Zimmer 1	13,44 m ²
Zimmer 2	10,38 m ²
Zimmer 3	11,47 m ²
KG	
Technik	20,00 m ²
Keller	35,96 m ²

sämtliche Möblierung dient zur Illustration





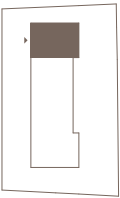
KG

GÄRTNERGASSE 9
KORNEUBURG

HAUS 4

Persönliche Notizen

sämtliche Möblierung dient zur Illustration



▲ Zufahrt



Nahversorger

Billa Plus 350 m

Spar 600 m

Drogerie 350 m

Einkaufszentrum G3 12.000 m

Kindergarten / Schulen

Kindergarten 300 m

Volksschule 750 m

Kreativ Mittelschule 900 m

BG / BRG 1.900

Gesundheit

Apotheke 350 m

Ärztzentrum 350 m

Zahnarzt 350 m

Landeskrankenhaus 400 m

Verkehr

Bus 400 m

Bahnhof 650 m (zu Fuß)

Autobahnanschluss 800 m

Rathaus / Hauptplatz 550 m

Post 900 m

Sportanlage 1.000 m

Florian-Berndl-Bad 1.100 m



Wände – Decken – Stiegen

Außenwände: Planziegel, Wandstärke 25 cm und Vollwärmeschutz gemäß EAW

Haustrennwände: HLZ, Wandstärke 20 cm, zusätzlich 4 cm Schalldämmplatten

Zwischenwände: Ziegel, Wandstärke 12 cm, tragende Zwischenwände 20 cm

Decken: Ortbeton- oder Elementdecke (Wahl durch Bauträger) nach statischen Erfordernissen

Stahlbetonstiegen, gerichtet zur Belagsverlegung

Fenster – Türen

Fenster: Kunststofffenster, innen und außen weiß, 3-fach Isolierverglasung. Ein- oder zweiflügelige Ausführung. Dreh-Kippbeschlag gemäß Detailplanung

Terrassentür: Kunststoff, innen und außen weiß, 3-fach Isolierverglasung, 1 öffenbares Element mit Dreh-Kippbeschlag

Hauseingangstür: Alu Sicherheitsschloss

Dach – Außenanlagen – Stellplätze

Flachdach: Beton mit Wärmedämmung gemäß EAW

Terrassen: Betonplatten, verlegt im Splittbett

Einfriedung: Doppelstabgitterzaun, Höhe 100 cm.

Stellplätze: Befestigung mittels wasserdurchlässigen Betonsteinen

Haustechnik

Blitzschutzanlage gem. behördlichen Auflagen und Vorschriften

Anzahl der Lichtauslässe und Steckdosen gemäß BLB

Luftwärmepumpe in Split-Ausführung für Warmwasser und FBH

Fußbodenheizung in allen Räumen im EG / DG

Die Trink- und Nutzwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wasserversorgungsnetz

Ratenplan B

Folgende Raten werden nach Vorliegen des jeweiligen Baufortschrittsgutachtens des beauftragten Sachverständigen abgerufen:

10 % nach Unterfertigung des Kaufvertrages, Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und erfolgtem Baubeginn

30 % nach Fertigstellung des Rohbaus samt Dach

20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen

12 % nach Fertigstellung der Fassade und Fenster

17 % nach Fertigstellung des vertragsgemäßen Übergabezustandes

9 % nach Fertigstellung der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage

2 % Haftrücklass

Sonstige Vertragsgrundlagen

Grundlage für den Kaufvertrag sind die Bau- und Leistungsbeschreibung sowie der genehmigte Einreichplan

Die planlichen Darstellungen in diesem Prospekt sind nicht Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung

Grafische, optische und zeichnerische Darstellungen, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen und Bauelemente oder sonstige nicht in der BLB angeführten Leistungen und Gegenstände stellen keinen Vertragsgegenstand dar. Die dargestellten Bilder und Pläne beruhen auf der Projektkonzeption zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposés und beinhalten sämtliche planerischen Freiheiten.

Für persönliche Planungen sind in jedem Fall Naturmaße zu nehmen. Die in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße ohne Verputz

Geringfügige Änderungen zwischen Einreichplan und Naturmaßen (bis +/- 3 %) werden beiderseits akzeptiert und führen zu keiner Preisänderung.

Gerne erfüllen wir Ihre Sonderwünsche!

Jeder Käufer hat die Möglichkeit, individuelle Änderungswünsche in Abstimmung mit unseren Terminvorgaben und dem Baufortschritt ausführen zu lassen.

Die Gesamtarchitektur sowie die festgelegten Zwischen- und Endtermine dürfen durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden.

Alle Sonderwünsche müssen den Vorschriften der Gemeinde, der Bauordnung und den geltenden Normen entsprechen.

Die sich durch die Sonderwünsche ergebenden Preisänderungen gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten des Käufers.

Sonder- / Änderungswünsche sind mit dem Bauträger abzustimmen. Mit der Ausführung sind die am Bau beschäftigten Professionisten zu beauftragen.

Bei Planänderungen wird ein Pauschalhonorar von € 1.500,- zzgl. 20 % Ust. in Rechnung gestellt.

Bauträger:



HG 48 Immobilieninvestment GmbH

KR Helmut Lipa
Mürzsprungstraße 23
A- 2102 Bisamberg
helmut.lipa@helicon.immobilien
www.helicon.immobilien
+43 664 357 16 26