

#00010024660005

## Modernes Einfamilienhaus mit großem Privatgarten

2100 Korneuburg



Kaufpreis: 506.000,00 €

Wohnfläche: 104,60 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Alexander Uitz

IT und Technik

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

alexander.uitz@riv.at

+43 664 60 517 517 15



## BESCHREIBUNG

### Nachhaltiger Wohnraum

Traumhaft Wohnen wie im Urlaub - und gleichzeitig einen nachhaltigen Beitrag für Klima und Umwelt leisten? Das geht: In Korneuburg wurde ein innovatives Wohnbauprojekt errichtet, das Nachhaltigkeit und Ökologie mit attraktiver Architektur und Wohnkomfort vereint. Das Projekt WellNest umfasst 29 Appartements und 15 Maisonette-Häuser. Es punktet mit nachhaltiger Massivholz-Bauweise, ausgezeichnetem Preis-Leistungsverhältnis, guter Erreichbarkeit und Top-Infrastruktur. Aktuell sind noch 3 Maisonette-Häuser und 2 Appartements von 78 bis 121 m<sup>2</sup> verfügbar.

### VORZÜGE auf einen Blick

Ökologische, zukunftsweisende CLT – Holzmassivbauweise

Design und Materialien zum Wohlfühlen für Generationen

Alle Einheiten entweder mit Balkon, Dachterrasse oder Privatgarten

Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Kühlung, Holz-Alu Fenster

Für alle „WellNestler“: von außen uneinsehbare Gartenanlage mit Pool und Liegewiese

PKW-Stellplätze, Tiefgaragenplätze mit E-Ladestation (optional)

barrierefreier Zugang in der gesamten Anlage

schlüsselfertig in Topausstattung

Kaufpreis ab € 399,000,- (exklusive Parkplatz)

### Elegant Wohnen

Viel Weiß, warmes Holz und elegante Glasflächen zeichnen die moderne Architektur im WellNest aus. Gemeinsam mit dem wunderschönen Garten verleiht sie der Wohnanlage ein fast mediterranes Flair. Gleichzeitig ist das Design ruhig und zurückgenommen genug, um das Zeug zum modernen Klassiker zu haben: Auch in vielen Jahren werden Sie sich hier noch genauso wohl fühlen wie am ersten Tag.

### Nachhaltig Wohnen

Das Projekt WellNest zählt zu den Vorreitern in Sachen klimaneutralem Wohnbau: Sowohl die Maisonette-Häuser als auch die Appartements im WellNest wurden in innovativer CLT Massivholzbauweise errichtet. CLT (Cross Laminated Timber) ist ein Massivholz-Bauprodukt, das aus mehreren kreuzweise verbundenen Holzschichten hergestellt wird. Die Verklebung erfolgt mit umweltfreundlichem, formaldehydfreiem Leim. Holz ist der älteste Baustoff der Welt, und doch der Modernste, gerade in Zeiten der Klimakrise: Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, lässt sich recyceln und kann am Ende seines Lebenszyklus als Bioenergie verwendet werden.

Und es tut dem Klima gut: Während ihres Wachstums absorbieren Bäume Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Ein Kubikmeter Holz speichert so ca. eine Tonne des klimaschädlichen Gases. Die in den Gebäuden des WellNest-Projektes verbauten 1.730 m<sup>3</sup> Holz binden also fast 1.800 Tonnen CO<sub>2</sub>. Darüber hinaus kann CLT-Holz dank seiner Wärmespeicherkapazität und Masse die Wärme im Winter gut speichern und im Sommer Überhitzung vermeiden. So kann Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden. Gleichzeitig ist der natürliche Baustoff Holz wunderschön anzusehen und zeichnet sich durch ein gesundes Raumklima aus. Auch bei Fenster und Türen setzt der Bauträger Debuma G.m.b.H. ein Zeichen: Auf Kunststoff wird zugunsten von Holz-Alu verzichtet.

Nachhaltigkeit zeigt sich im WellNest auch darin, dass man beim Bau der insgesamt 6.878 m<sup>2</sup> große Anlage alles daransetzte, Teile des alten Baumbestandes zu retten. Das tut nicht nur der Umwelt gut, sondern auch den BewohnerInnen: Große Pappeln, Weiden und Buchen spenden Grün und wohltuenden Schatten und beleben den Gemeinschaftsgarten ebenso wie die Eigengärten.

#### Komfortabel Wohnen

Effiziente Luftwärmepumpen dienen allen Wohneinheiten als sparsame Energiequelle für die Fußbodenheizung im Winter und die Wohnraumkühlung im Sommer. Selbst während der größten Hitzewelle wohnen Sie so komfortabel und kühl und schonen gleichzeitig Geldbörse und Umwelt.

#### Wohnen wie im Urlaub

Im WellNest werden Ihre Wohnträume wahr: Schwimmen, in der Sonne relaxen, mit den Kindern planschen. Im eigenen Garten Blumen oder Gemüse ziehen, auf der Terrasse entspannen, mit Freunden grillen. Wenn Sie zuhause in Ihrem WellNest angekommen sind, fühlen Sie sich wie im Urlaub. Dazu tragen neben der eleganten Architektur vor allem die clevere Raumeinteilung und die zahlreichen Außenflächen bei: Alle Einheiten verfügen entweder über private Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Herzstück der Wohnhausanlage ist ein wunderschöner Garten mit Pool und Liegewiese, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Hier können Sie unbeschwerte Sonnenstunden genießen – ganz relaxed wie im Luxus-Hotel: Um die Pflege und Reinigung kümmert sich alle 14 Tage eine Profi-Firma.

#### Lebenswert Wohnen

An der Donau, wenige Autominuten vor Wien, liegt die Bezirkshauptstadt Korneuburg mit ihrer historischen Altstadt. Hier finden alle Genießer was ihr Herz begehrt: Ob beim Heurigen nur 10 Radminuten entfernt oder bei einem perfekten Abendessen direkt an der Donau - lassen Sie sich kulinarisch verwöhnen. Auch sportlich Aktive kommen auf ihre Kosten. Ein Fitnesscenter in 300 Meter Entfernung, Frei- und Hallenbad mit Wellnessbereich, Golf, Motorboot oder Ruderclub, Fußball, Tennis, Taekwondo, Yoga, Tai Chi, oder das neu eröffnete Tanzstudio lassen

sportlich keine Wünsche offen.

Kinderkrippen, 4 Kindergärten, 9 verschiedene Schulen gibt es direkt in Korneuburg, ebenso Postamt, Bankfilialen usw. Zahlreiche Arztpraxen und das Krankenhaus Korneuburg sorgen für die medizinische Versorgung. Auch alle Einkaufswünsche können hier ganz bequem erfüllt werden - Sie haben die Wahl: Schnell am Heimweg ins 600 Meter entfernte Einkaufsgebiet oder gemütlich im Zentrum über den weithin bekannten Wochenmarkt bummeln und anschließend einen Kaffee am Hauptplatz genießen. Über die S1 sind Sie überdies in 15 Minuten im Shoppingcenter G3.

## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Heizung	Fußbodenheizung, Luft- Wärmepumpenheizung

### FLÄCHEN

Wohnfläche	104,60 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	285,50 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	40,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,76
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2

## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	283,05 € inkl. USt.
----------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	288,85 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	506.000,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

## LAGE UND UMGEBUNG

Entfernungen vom WellNest

zu FUSS:

15 min zum Hauptplatz oder Bahnhof von Korneuburg

mit dem RAD:

direkt vor der Tür liegt der Radweg - in 4 min am Korneuburger Hauptplatz oder am Bahnhof

mit dem BUS:

die Bushaltestelle direkt vor der Tür mit Verbindungen für den Stadtverkehr in Korneuburg oder nach Wien

mit der S-BAHN:

in 28 Minuten nach Wien Mitte

mit dem PKW:

die A22 und die S3 - Auffahrten sind in 5 Minuten erreichbar. Bis zur Stadtgrenze Wien ist es ca. 6 Minuten auf der Donauufer-Autobah

## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Ein Rundgang durch eines unserer Poolhäuser](#)

