

**Gepflegte Dachgeschosswohnung in Bisamberg - 4  
Zimmer + separate Küche: ideal für Familien - Bisamberg |  
Korneuburg**



**Objektnummer: 3796**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2102 Bisamberg                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1959                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 112,86 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 13,50 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 87,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 24,30                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 257,67 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 25,77 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

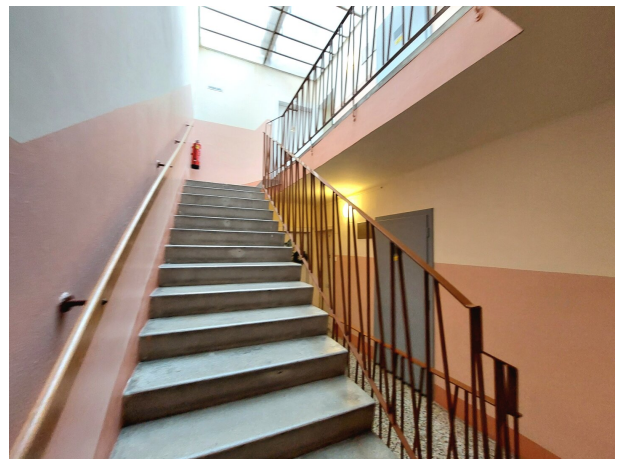
## Ihr Ansprechpartner

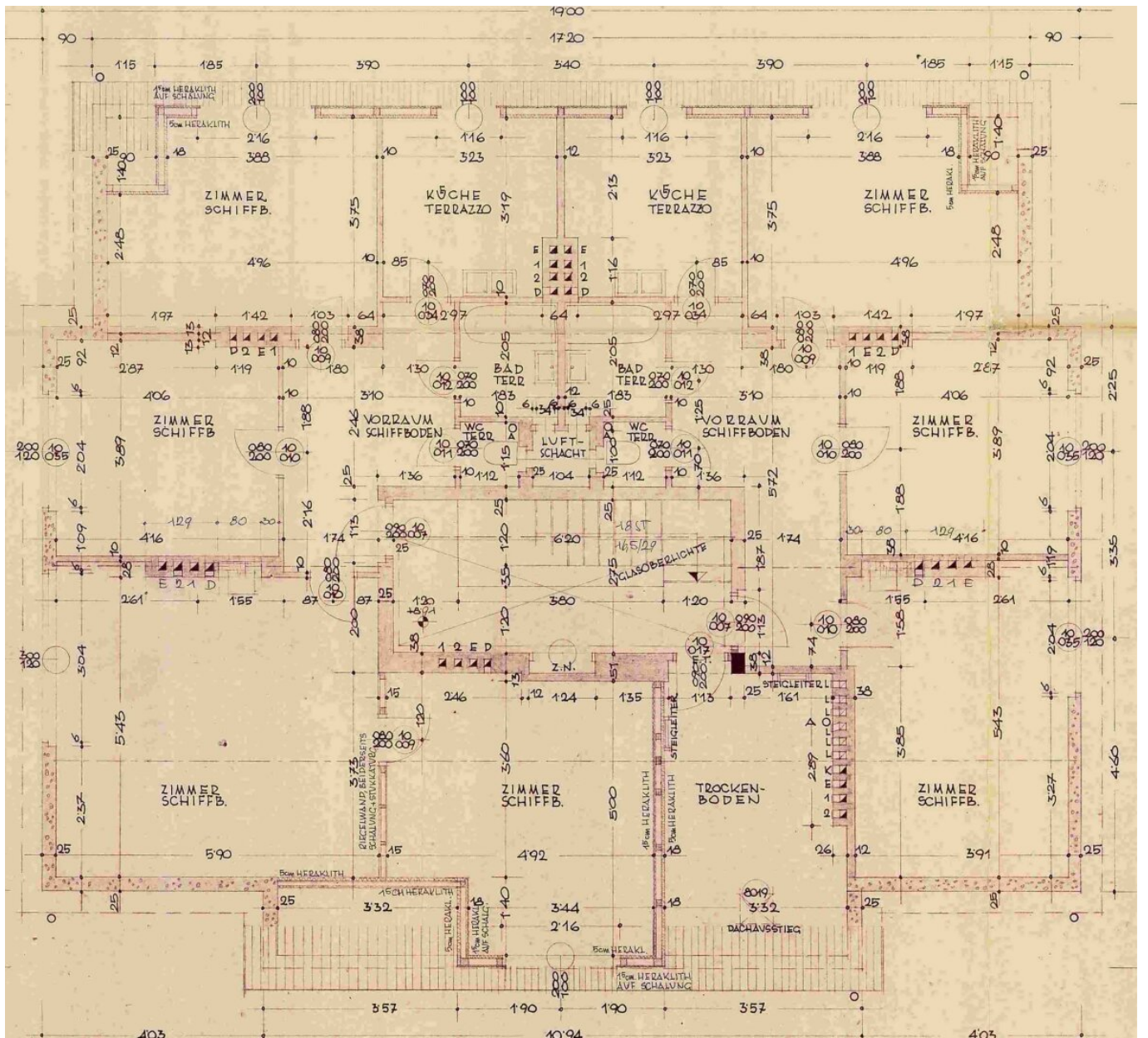


**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Bisamberg! Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches und gepflegtes Zuhause, sondern auch eine gute Lage für ein komfortables und bequemes Leben.

Die Wohnung besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 112m<sup>2</sup> und 4 Zimmern + separate Küche, womit sie ideal für Familien ist.

### ***Aufteilung der Wohnung:***

- Vorzimmer
- Toilette
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- separate Küche mit Einbauküche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3 als Wohnzimmer geeignet mit Kamin
- Zimmer 4

### ***Highlights der Wohnung:***

- großzügiges Kellerabteil
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- unverbaubarer Grünblick Richtung Bisamberg bzw. Richtung Klosterneuburg
- vorhandene Einbauküche
- **Haus 2015 modernisiert (neues Dach und thermische Sanierung) - mit guten Energiekennzahlen**

Trotz der Lage an der Bundesstraße ist der Verkehr hinsichtlich Lautstärke nicht beeinträchtigend, nur 1 Zimmer hat das Fenster direkt zur Bundesstraße, die restlichen Zimmer sind zur Seite bzw. Richtung den dahinterliegenden Feldern (mit Blick Richtung Bisamberg) ausgerichtet.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Die nächsten Bahnhöfe (Bisamberg und Korneuburg) sind mit dem Auto in wenigen Minuten bequem erreichbar. Auch der Autobahnanschluss ist in kurzer Zeit zu erreichen, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte wie Wien gelangen können.

Für alle Ihre täglichen Besorgungen finden Sie in der Nähe alles, was das Herz begehrt. Von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und anderen Geschäften - alles ist in wenigen Minuten erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, in dieser attraktiven Wohngegend zu leben und gönnen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Dachgeschosswohnung in Bisamberg verzaubern!

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung der Immobilie.**

**Kaufpreis: 279.000,- Euro Verhandlungsbasis**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung dieser Wohnung!**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobile: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m



Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap