

**\*\*Raum für Träume\*\* Modernes Familienidyll in Bisamberg  
– 3 Sonnenterrassen, Pool, uvm.**



**Objektnummer: 7398/1186**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Bisamberg
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	197,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	122,05 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	59,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH




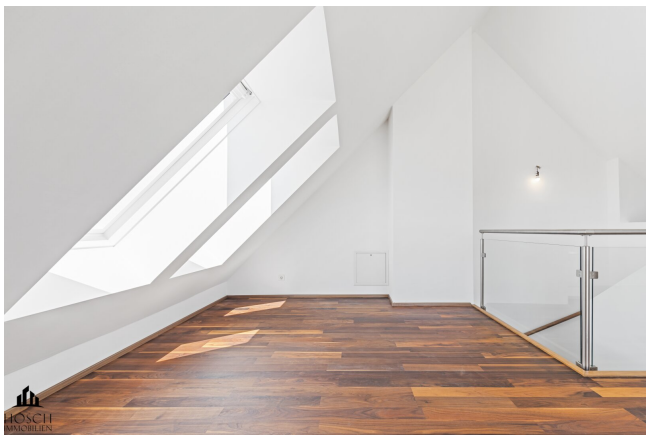








  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN

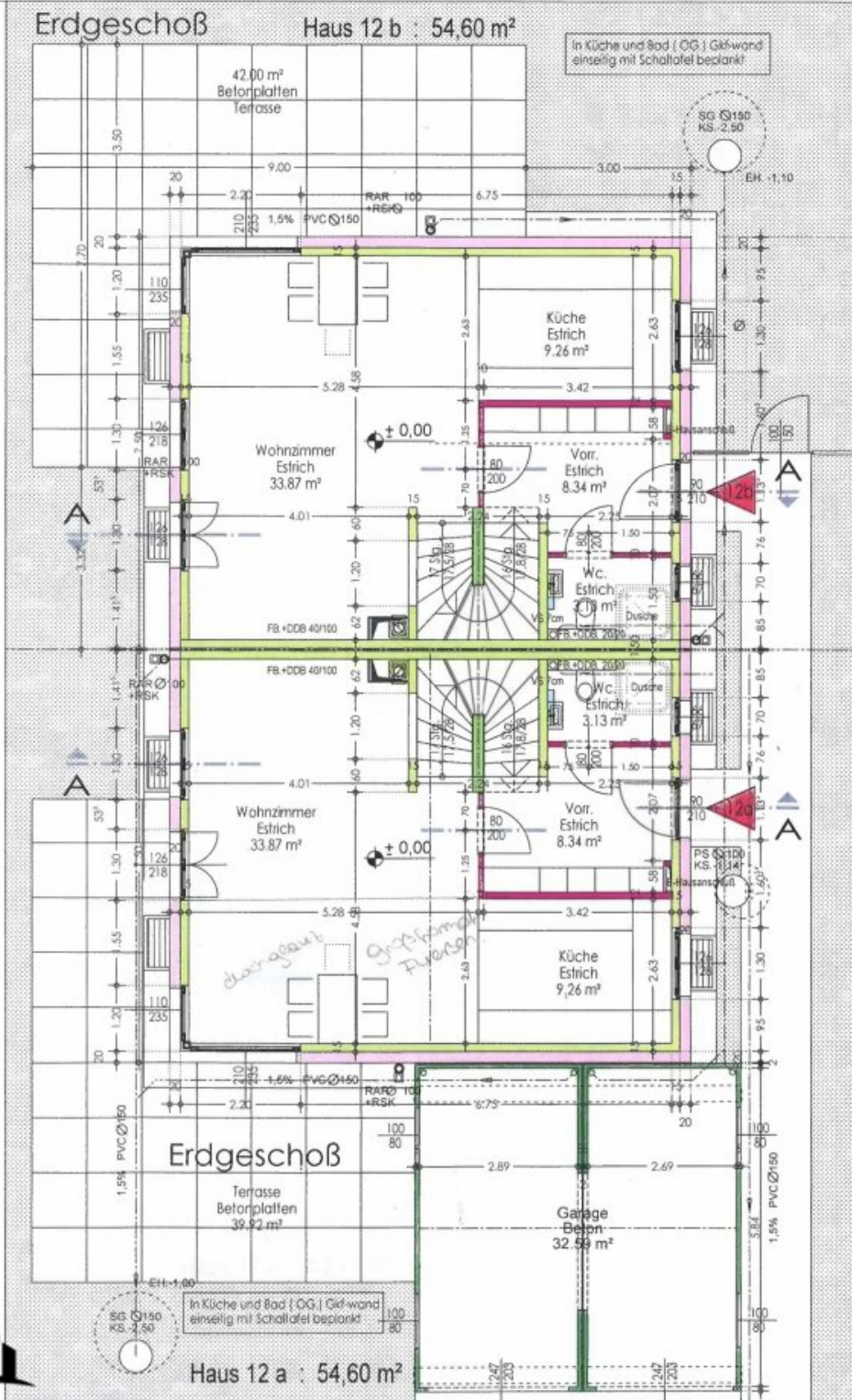


HÖSCH  
IMMOBILIEN



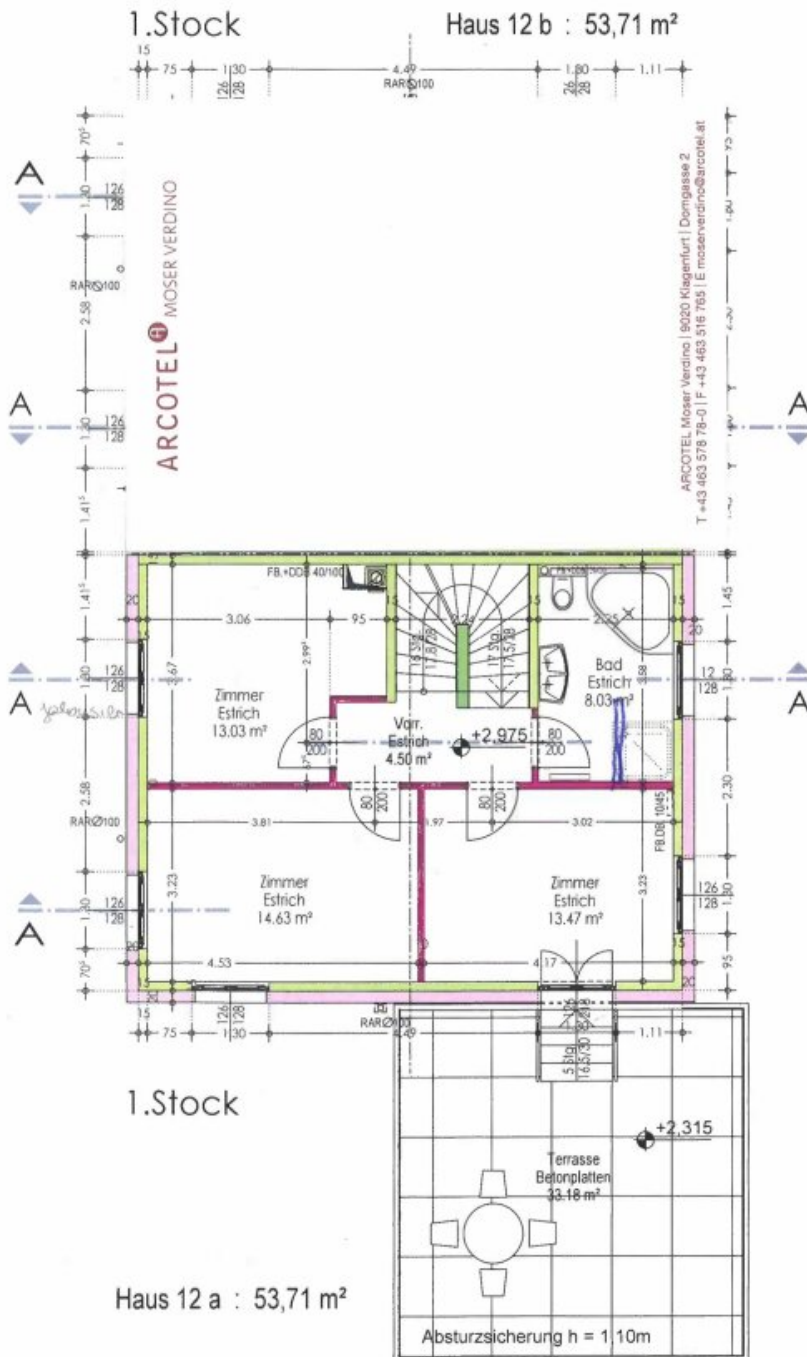


# Schippl-Haus Ausführungsplan



**HOSCH100**  
IMMOBILIEN

# Schippl-Haus Ausführungsplan



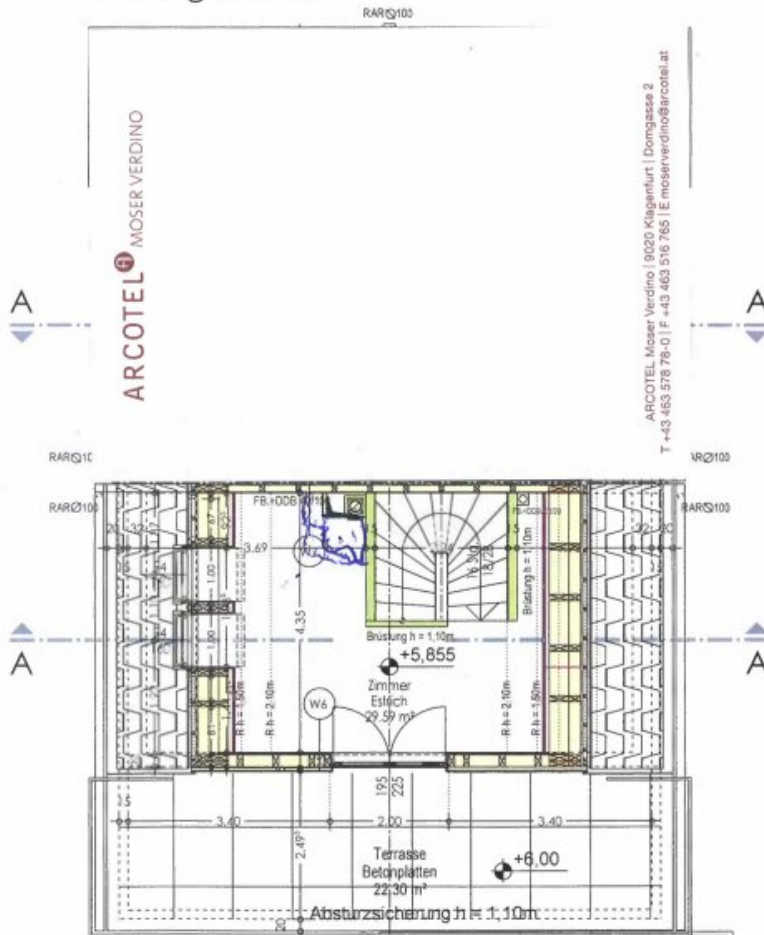
HÖSCHE 100  
IMMOBILIEN

G Jalousien + WPC-Böden 33,18m<sup>2</sup>

# Schippl-Haus Ausführungsplan

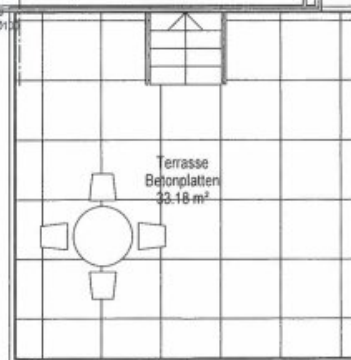
Haus 12 b : 29,59 m<sup>2</sup>

Dachgeschoß

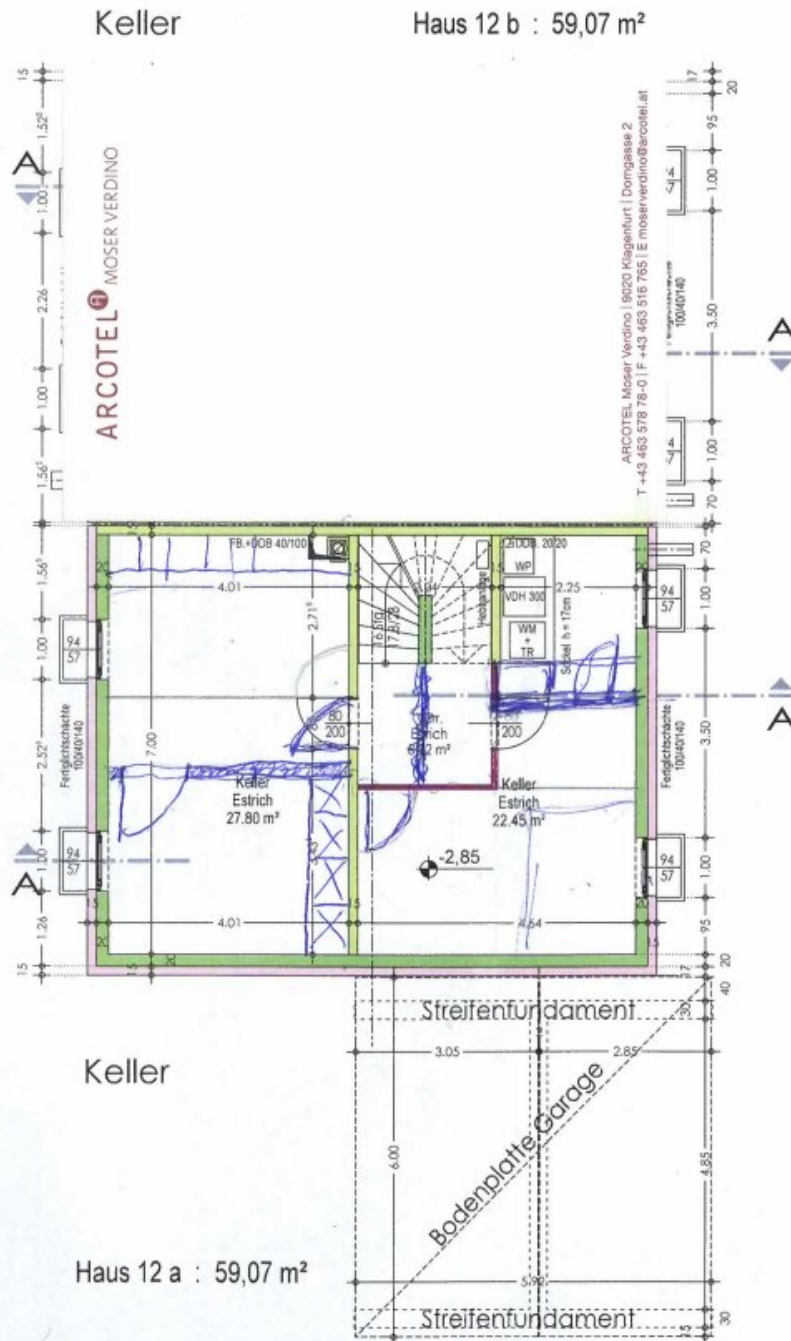


Dachgeschoß

Haus 12 a : 29,59 m<sup>2</sup>



# Schippl-Haus Ausführungsplan



# Objektbeschreibung

## Wohnen, wo andere träumen: Stilvolle Doppelhaushälfte am Bisamberg

In der idyllischen Gemeinde Bisamberg erwartet Sie diese **traumhafte Doppelhaushälfte**, die keine Wünsche offenlässt. Auf **137,6 m<sup>2</sup>** Wohnfläche bietet dieses moderne Haus mit **5 Zimmern** ausreichend Platz für die ganze Familie – der ideale Ort, um Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen.

Das Haus besticht durch seine **hochwertige Ausstattung** und eine **durchdachte Raumaufteilung**. Dank der großzügigen Fensterfronten sind die Räume lichtdurchflutet und schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Die Kombination aus moderner Architektur und einem **herrlich grünen Umfeld in einer ruhigen Seitengasse** macht diese Immobilie zu einem einzigartigen Rückzugsort.

Die **offen gestaltete Wohnküche** ist das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Im angrenzenden Wohnzimmer sorgt ein Schwedenofen für gemütliche Abende an kalten Wintertagen. Die Nutzung von **Solarenergie in Kombination mit einer Erdwärmepumpe** und **moderner Fußbodenheizung** unterstreichen das durchdachte Energiekonzept. Der edle Mix aus **geöltem Nuss-Parkett** und schönen Fliesenböden rundet das Gesamtbild ab.

Im Außenbereich erwartet Sie ein **großzügiger Garten mit Pool** und einer **großen Terrasse** – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden.

### Highlights

- **Exklusiver Wohnkomfort:** Stilvolle Massivziegelbauweise, hochwertige Materialien und edle Details.
- **Tolle Raumaufteilung:** 5 Zimmer auf 4 Ebenen – viel Platz für Familie, Arbeit und Freizeit.
- **Technologie & Effizienz:** Photovoltaikanlage, Erdwärmepumpe, vollautomatisierter Salzwasser-Pool mit Gegenstromanlage.
- **Traumhafte Außenbereiche:** Drei großzügige südlich ausgerichtete Terrassen, gepflegter Garten mit Gartenhaus.

- **Wohnambiente:** Geölter Nussparkett, ein stilvoller Schwedenofen und lichtdurchflutete Räume schaffen eine behagliche Atmosphäre.
- **Küche:** Hochwertige Markenküche für kulinarische Genüsse

## Hardfacts

- **Wohnfläche:** 137,6 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** 310 m<sup>2</sup> inkl. Keller und Terrassen
- **Außenbereich:** 3 südlich ausgerichtete Terrassen (95 m<sup>2</sup>), Garten mit 300 m<sup>2</sup> Fläche, Salzwasser-Pool und Gartenhaus
- **Heizung:** Erdwärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage, und Fußbodenheizung in allen Räumen
- **Parkmöglichkeiten:** Garage (16 m<sup>2</sup>) und ein zusätzlicher PKW-Abstellplatz
- **Baujahr:** 2012, hochwertiger Massivbau
- **Erstbezugsqualität:** Frisch ausgemalt und neu geölter Nussholzboden

**Kaufpreis: 1.095.000,--**

**Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt**

Wir stehen Ihnen gerne für alle Fragen zur Verfügung und begleiten Sie bei jedem Schritt – von der Besichtigung bis zum Kaufabschluss. Gerne unterstützen wir Sie auch bei Ihrer Finanzierung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <9.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap