

**RUHE und NATUR! – geräumige 3 Zimmer mit FERNSICHT  
und TIEFGARAGENPLATZ**



**Objektnummer: 1644**

**Eine Immobilie von Immoberater IN KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kellergasse 18a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	1986
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,21
Kaufpreis:	245.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Mayer**

Immoberater IN KG  
Stockerauer Straße 181  
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















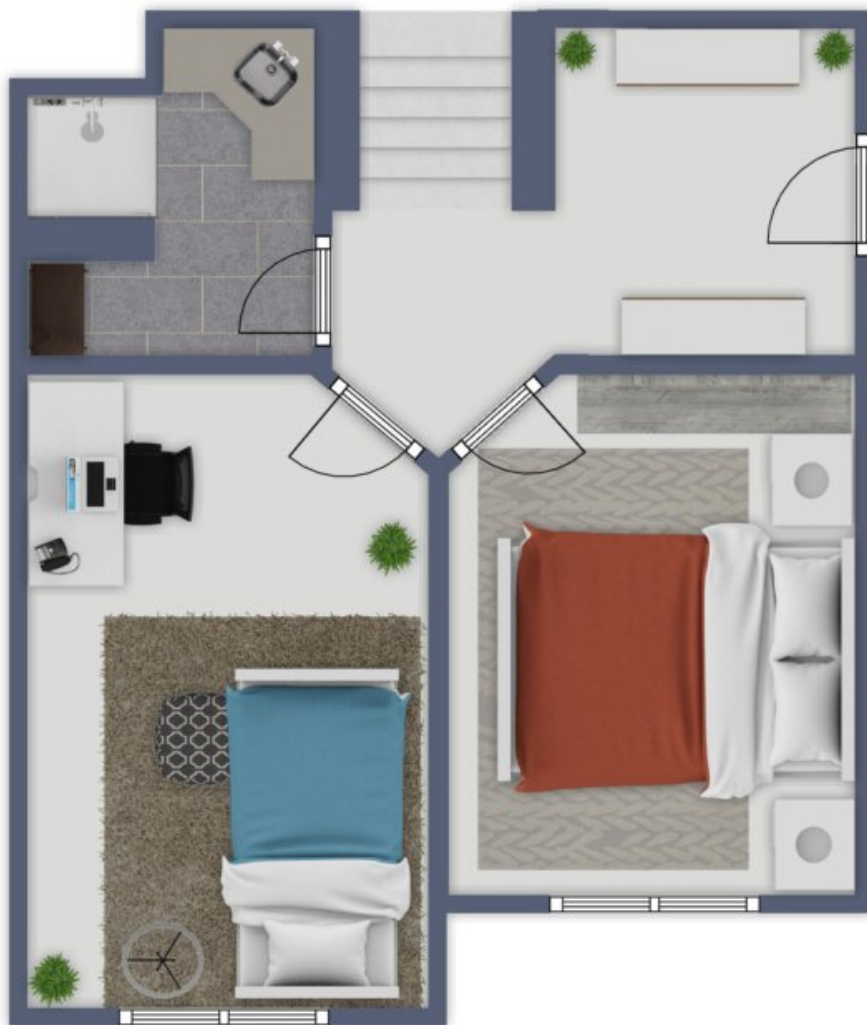






Exposéplan, nicht maßstäblich





## Objektbeschreibung

### **RUHE und NATUR! – geräumige 3 Zimmer mit FERNSICHT und TIEFGARAGENPLATZ**

Im Hochparterre befindet sich diese sanierungsbedürftige Eigentumswohnung, gelegen am Waldrand in Bisamberg. Der Weinort Bisamberg und das direkt angrenzende Natura 2000-Gebiet bieten Ruhe und Natur pur, als Ausgleich zum hektischen Stadtleben.

Die Wohnung verfügt über 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Balkon und ein Kellerabteil. Der Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

Raumaufteilung:

- 37m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Kochnische und Ausgang auf den westseitigen Balkon
- 2 getrennt begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstell- oder Schrankraum
- separate Toilette
- Diele
- westseitiger Balkon mit Blick nach Korneuburg und zur Burg Kreuzenstein

Kosten:

- Betriebskosten inkl. Instandhaltungsrücklage: monatlich 332,38
- Kaufpreis: 245.000€



- Die Übernahme einer Wohnbauförderung von ca. 15.750,- ist möglich, diese ist im Kaufpreis bereits inkludiert, die monatliche Rate beträgt 152,50. Verzinsung: 0,5% Laufzeit bis 1.10.2033

#### Besonderheiten:

- Weiße Kunststofffenster mit 3fach Verglasung
- Instandhaltungsrücklage: 334.740 (Stand: 20.11.2024)
- Energieausweis: HWB 64,1 kWh, fGEE 1,21

#### Verkehrsanbindung:

- Sehr gute Busanbindung nach Wien Floridsdorf und Korneuburg
- Autobahnabfahrt A22 Korneuburg Ost in 5 Minuten erreichbar.

#### Nahversorgung:

- Bäckerei, Trafik, Restaurant, Billa, Volksschule, Kindergarten, Gastronomie, Apotheke, Heurigen in Ort.
- Der Bisamberg mit seinem Natura 2000-Gebiet lädt zur Naherholung ein.

Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 069911020343.

*Bitte stellen Sie eine schriftliche Anfrage über diese Website mit Ihrem vollständigen Namen, Ihrer Wohnadresse, Ihrer E-Mail-Adresse und Telefonnummer. Anschließend übermitteln wir Ihnen gerne alle Unterlagen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.