

## "4 Zimmer- Erstbezug- Nahe Bisamberg"



ETW 2100 Bisamberg

**Objektnummer: 1626\_26718**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Bisamberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1943
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

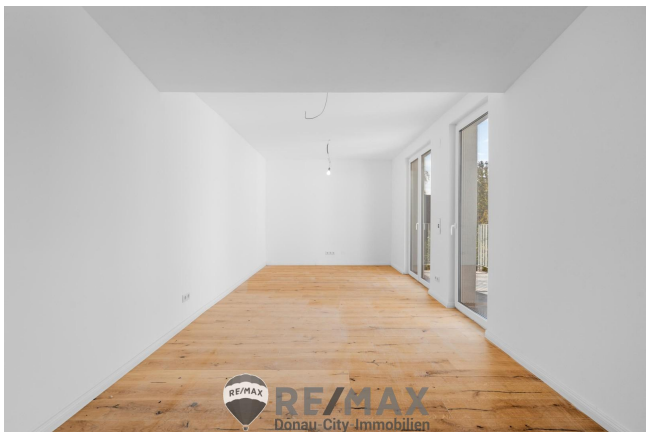
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Eisner**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

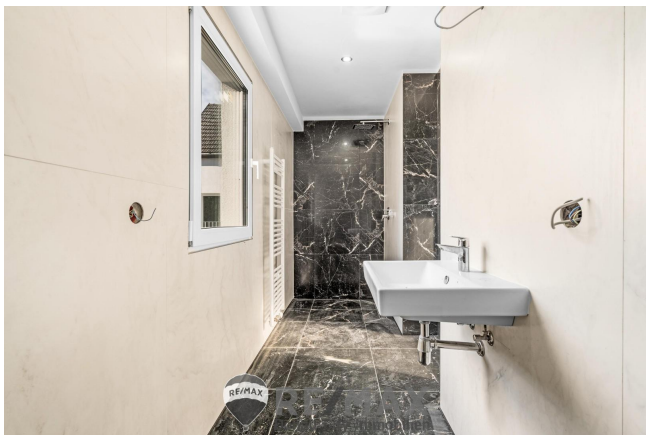
H +43 660 / 77 22 320



















Wir bitten um Ihr Verständnis!





# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

**"4 Zimmer- Erstbezug- Nahe Bisamberg"** Erleben Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und erstklassiger Ausstattung in dieser generalsanierten Wohnung, die Ihnen den Erstbezug bietet. Genießen Sie eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien, die das Wohnen hier zu einem Erlebnis machen. Ihr neues Zuhause besticht durch einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, der nahtlos in eine moderne Küche übergeht. Von hier aus gelangen Sie auf den etwa 8,5 m<sup>2</sup> großen Balkon, der in den charmanten Innenhof ausgerichtet ist und Ihnen nach einem langen Tag Ruhe und Entspannung bietet. Die Ausrichtung nach Südwesten sorgt für viel Licht und Sonne. Die Wohnung verfügt über zwei weitere Kinder- oder Gästezimmer sowie ein geräumiges Masterbedroom von ca. 15 m<sup>2</sup>. Zwei elegante Badezimmer, eines mit Fenster, sind mit walk-in Regenduschen und hochwertigen WCs ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das durchdachte Raumkonzept. Hervorzuheben sind die hochwertigen Materialien und die sorgfältige Auswahl der Ausstattung: elegante Badezimmerfliesen in 120x240 cm, langlebiger Eichenparkett, und stilvolle Glasgeländer auf den Freiflächen schaffen eine exklusive Atmosphäre. Zu den besonderen Merkmalen gehören Fenster mit Dreifachverglasung, eine energieeffiziente Luftwärmepumpe, ein effektiver Vollwärmeschutz, hochwertige Laufen Keramiken, Grohe Armaturen und ein Holzbelag auf dem Balkon. Ein großes Kellerabteil bietet zusätzlich Stauraum. Hier erwartet Sie nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft, die zum Wohlfühlen einlädt. Details: Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup> Balkon: ca. 8,5 m<sup>2</sup> **Kaufpreis: € 399.000,-** Lagebeschreibung: Die charmante Stadt Korneuburg liegt nur 20 Kilometer nördlich von Wien und bietet eine wunderbare Mischung aus städtischer Infrastruktur und erholsamer Natur. Umgeben von den unberührten Donauauen, ist Korneuburg ein beliebter Ort für Ausflüge. Korneuburg ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen. Die wichtigsten Optionen sind: Zug: Der Bahnhof Korneuburg liegt zentral und bietet regelmäßige Schnellbahnverbindungen (S-Bahn) nach Wien, insbesondere die Linie S3. Mit der S-Bahn erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof in etwa 20 bis 25 Minuten, was eine bequeme und zeitsparende Anbindung an die Stadt darstellt. Busse: Mehrere Buslinien verkehren in und um Korneuburg und verbinden die Stadt mit den umliegenden Gemeinden und Wien. Die regionalen Busverbindungen sind eine gute Option für lokale Strecken sowie für Fahrten in das Wiener Umland. Autobahn: Auch wenn kein öffentliches Verkehrsmittel, sei erwähnt, dass die Stadt über die A22 (Donauufer Autobahn) schnell und direkt mit Wien verbunden ist. Diese Route ermöglicht eine kurze Fahrzeit von etwa 15–20 Minuten ins Wiener Stadtzentrum. Mit diesen öffentlichen Verkehrsmöglichkeiten genießen Sie die Vorteile des ruhigen Lebens in Korneuburg bei gleichzeitigem unkompliziertem Zugang zur Wiener Innenstadt. Wichtige Hinweise: Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns von den Eigentümern und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und sind daher ohne Gewähr. Flächen- und Maßangaben sind als ca.-Angaben zu verstehen. Greifen Sie jetzt zu und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Korneuburg! Das gesamte Gebäude wurde 2023 kernsaniert. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:



Heizwärmebe 39.8  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw B  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 0.79  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergi  
eeffizienz: