

**SOFORT Beziehbar: PENTHOUSE FÜR SPORTLICHE -
SÜDWESTBALKON mit FERNSICHT**



Objektnummer: 1626

Eine Immobilie von Immoberater IN KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse 4
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	69,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,36
Kaufpreis:	235.000,00 €

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.



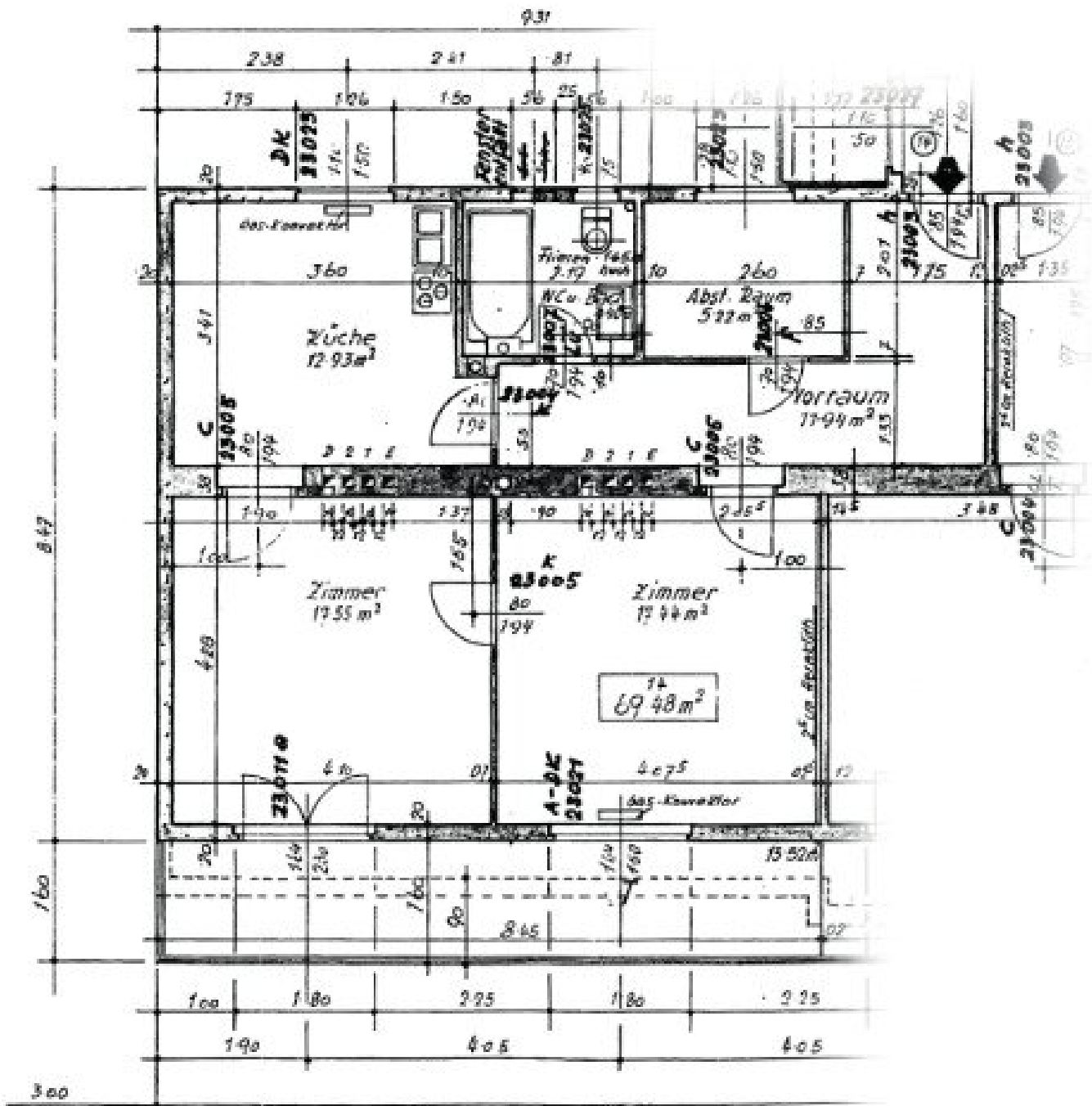












Objektbeschreibung

Penthouse für Sportliche - Südwestbalkon mit Fernsicht

Genießen Sie den herrlichen Ausblick zum Leopoldsberg und Kahlenberg sowie die abendlichen Sonnenuntergänge auf dem 13m² großen Balkon mit südwest-seitiger Ausrichtung.

Lage: Direkt im Zentrum von Bisamberg, fußläufig zur Bushaltestelle, zu Einkaufsmöglichkeiten und zum Kindergarten/Schulzentrum. Diese 3-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift und bietet viel Privatsphäre, da sie im obersten Geschoss gelegen ist und nur an einen direkten Nachbarn angrenzt.

Ausstattung:

- Hochwertige, moderne EWE-Küche mit dunkler Granitarbeitsplatte, MIELE-Backrohr, MIELE-Dampfgarer-Mikrowelle, großem Familienkühlschrank, Gefrierschrank und Gaskochfeld.
- Modernes Badezimmer
- Das gesamte Haus wurde 2016 thermisch saniert, Fenster wurden getauscht und auf den energetischen Standard einer Niedrigenergiebauweise gebracht. Geringe Heizkosten, Energieausweis: HWB 26,5 KWh, fGEE 1,36.
- **69,5m² Wohnfläche plus Balkon**

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- Möblierte Küche
- Schlafzimmer
- Büro (optimal für Homeoffice, 5m², erweiterbar auf ca. 7m²)
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Diele
- Südwestseitige Terrasse

Kosten:

- Betriebskosten inkl. Instandhaltungsrücklage: monatlich 219,85€
- Kaufpreis: 235.000€

Besonderheiten:

- Bei der Generalsanierung wurde ein außerbüchlerliches gefördertes Darlehen von ca.

13.000€ aufgenommen (Laufzeit bis 31.12.2031), das vom Eigentümer übernommen werden muss. Monatliche Rückzahlung: 91,80€, abgerechnet über die Betriebskostenabrechnung der Hausverwaltung.

- Instandhaltungsrücklage: 106.000€ (Stand: 31.12.2023)

Verkehrsanbindung:

- Sehr gute Anbindung nach Wien Floridsdorf und Korneuburg über die Busverbindung (Bushaltestelle vor dem Haus)
- Über die A22 Abfahrt Korneuburg Ost in 5 Minuten erreichbar.

Nahversorgung:

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

Kontakt: Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 0699/11 02 03 43.

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 und die genaue Adresse.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.