

**Eigengrund - Bisamberg - Speckgürtel von Wien, die Ruhe
und das urbane Landleben genießen Open House:
08.02.2025 Terminvereinbarung notwendig**



Objektnummer: 960/69355

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	1952
Zustand:	Teil_vollsanziert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 170,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - St. Pölten
Josefstraße 120
3100 St. Pölten



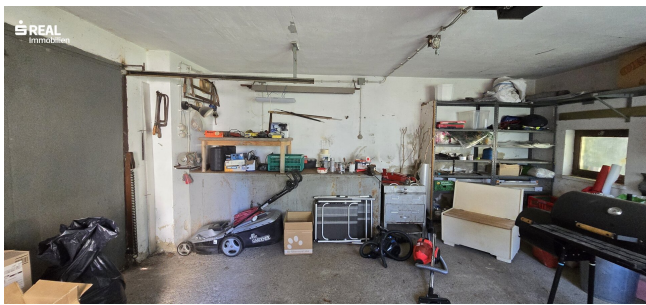














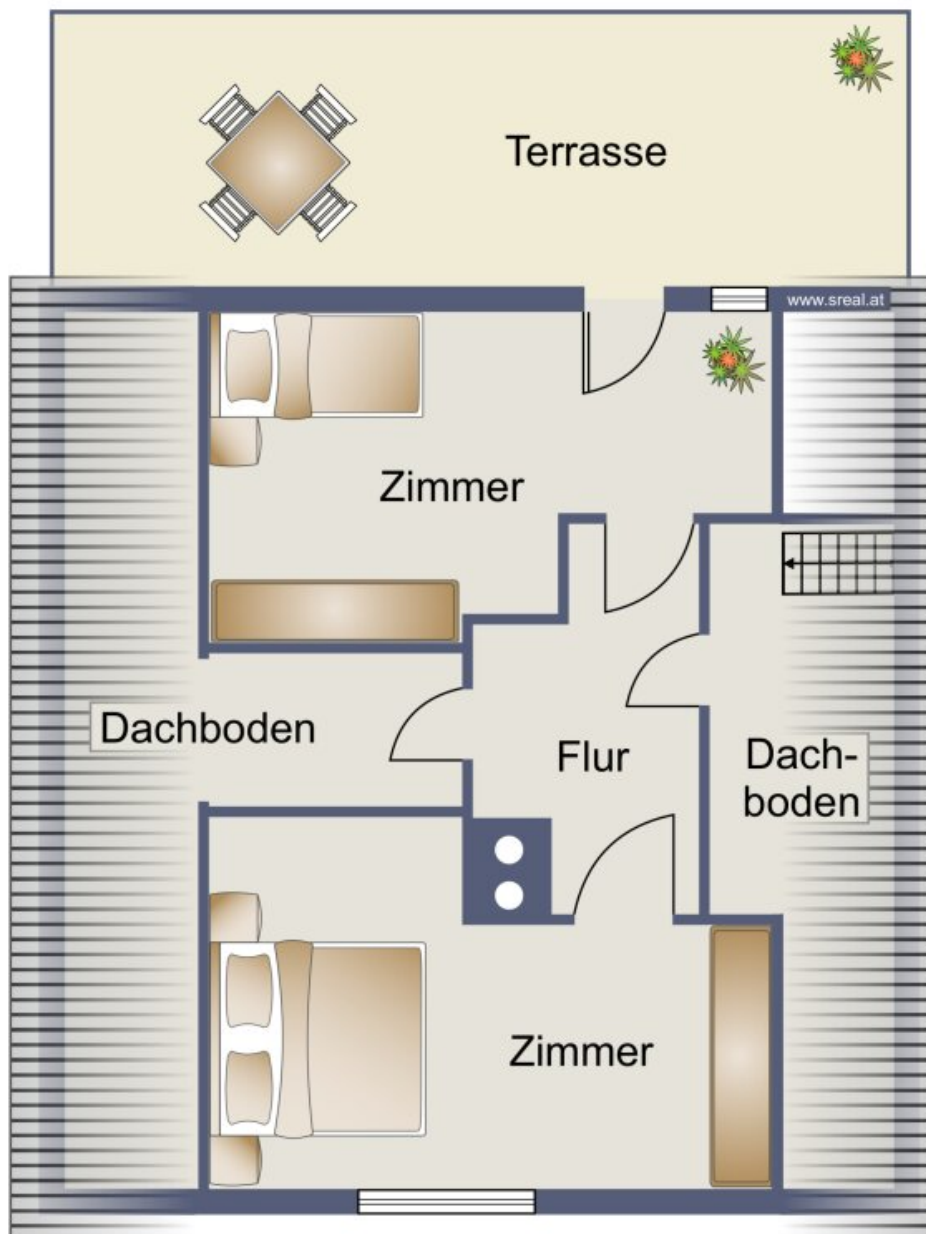




Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Wohnen im Speckgürtel von Wien, die Ruhe im Grünen genießen, jedoch nur ca. 10 Autominuten von Wien entfernt!

Open House: 08.02.2025 12:30 Uhr bis 15:30 Uhr! Terminvereinbarung notwendig!

Dieses gepflegte 1952 erbaute **Ziegelmassivhaus** und immer wieder sanierte **Domizil** bietet **Platz für eine Familie oder Paar.**

Hard Facts:

- **Eigengrund ca. 589 m²**
- Ziegelmassivhaus
- **bei Neubau: 2 Wohneinheiten möglich, Bauklasse I,II**
- Ausrichtung: Süd-West
- Garage
- zahlreiche Nebengebäude
- überdachte Sitzecke
- großer, gepflegter Garten
- modernisiertes Erdgeschoss
- Dachterrasse

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- verglaster Eingangsbereich
- Flur
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Bad mit Walk-in-Dusche
- WC
- Ankleideraum

Obergeschoss:

- Flur
- Mansardenzimmer mit **Terrasse**
- Dachboden
- Mansardenzimmer mit Blick in den Garten

Kellergeschoss:

- Vorraum
- Erdkeller für Erdäpfel, Obst, Gemüse und Wein
- Wirtschaftsküche
- Tankraum
- Waschküche mit Dusche
- Heiz- und Trockenraum

Nebengebäude:

- Garage
- griechisches Sommerfeeling
- Werkstatt
- Abstellraum
- Abstellraum

Geheizt wird **mittels Ölzentralheizung**, die regelmäßig gewartet wird. Verbrauch ca. 2.000 l pro Jahr.

Der schöne große Garten lädt zum Garteln, Spielen, Ruhen und Grillen ein. Es gibt genug Platz für ein kühles Nass!

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3090940?accessKey=6641>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur:

Kindergarten und Volksschule, Ärzte, Apotheke, Banken, Trafik, Billa, Bäcker, Bio-Laden und Heurigen, Restaurants in 5 Gehminuten im Ort erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege zwischen der Kellergasse und Feldern zur Verfügung. Eine chillout Runde after work!

Öffentliche Verkehrsanbindung: Autobahnanschlussstelle Korneuburg Ost in ca. 3 Autominuten erreichbar oder fußläufig ca. 2 Minuten zum Bus 850 Richtung Wien-Floridsdorf oder Bahnhof Korneuburg.

Die Nähe zu Wien macht Bisamberg attraktiv für ländliches Wohnen aber trotzdem nahe zum urbanen Leben!

Machen Sie Ihren ländlichen Wohntraum wahr!

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und fordern Sie ein detailliertes Exposé mit weiteren Informationen an!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter karin.jama@sreal.at oder M +43 664 8385891 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <9.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap