

## "Dachgeschoss/Penthouse - Rohdachboden- Nahe Bisamberg"



ETW 2100 Bisamberg

**Objektnummer: 1626\_26378**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Bisamberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1943
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	166,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<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>	145.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



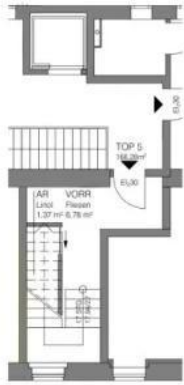
**Andrea Eisner**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320







1. STOCK



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



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



RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

Haushalts-/Eigentümerversicherung  
GENERALI



## Objektbeschreibung

**"Dachgeschoss/Penthouse - Rohdachboden- Nahe Bisamberg"** Zum Verkauf steht ein beeindruckender Rohdachboden in einer hervorragenden, zentralen Lage in Korneuburg – ein idealer Standort für Ihr zukünftiges Penthouse! Die Pläne sehen ein luxuriöses Penthouse mit drei großzügigen Freiflächen vor, das sich perfekt in die städtische Atmosphäre einfügt. Eine Teilung des Dachbodens ist aufgrund der geltenden Bebauungsbestimmungen derzeit nicht möglich, doch das Objekt bietet immense Gestaltungsmöglichkeiten. Objektdetails: Das Gebäude ist momentan bestandsfrei, und die Wohnungen im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss werden derzeit umfassend saniert. Der Verkaufsstart für diese Einheiten ist in Kürze geplant. Eine Garage mit einem Stellplatz befindet sich direkt auf dem Grundstück – eine wertvolle Bereicherung in dieser Lage. Geplante Wohnfläche laut Einreichplan: 166,28 m<sup>2</sup> plus 35,21 m<sup>2</sup> Terrassenfläche. Gewichtete Wohnnutzfläche (WNFL): 183,89 m<sup>2</sup>. Ein wesentlicher Vorteil: Die Baugenehmigung für den Ausbau liegt bereits vor. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von neun Monaten nach Kauf mit dem Ausbau zu beginnen, einen Lift einzubauen, die Steigleitungen zu erneuern und die Fassade zu sanieren. Somit wird nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine hohe Wertsteigerung des Objekts sichergestellt. 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. Verpflichtung Eingangstür/Hofeingangstür neu zu montieren, die Außenanlage/Garageneinfahrt/Hofbereich (Pflastersteine)/ Garagentor erneuern, Stiegenhaus im Erdgeschoss und im 1. Stock neue Fliesen zu belegen, Kellerabteile diese Verpflichtungen wären beim Kauf vom Dachgeschoss fällig. Die Kosten für den Lift sind ebenfalls vom Käufer zu tragen. **Der Preis NUR € 145.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 39.8  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse He B  
izwärmeb  
edarf:  
Faktor Ge 0.79  
samtenerg  
ieeffizienz:  
Klasse A  
Faktor Ge  
samtenerg  
ieeffizienz: