

"4 Zimmer- Erstbezug- Nahe Bisamberg"



ETW 2100 Bisamberg

Objektnummer: 1626_26379

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Bisamberg
Baujahr:	ca. 1943
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	96,20 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

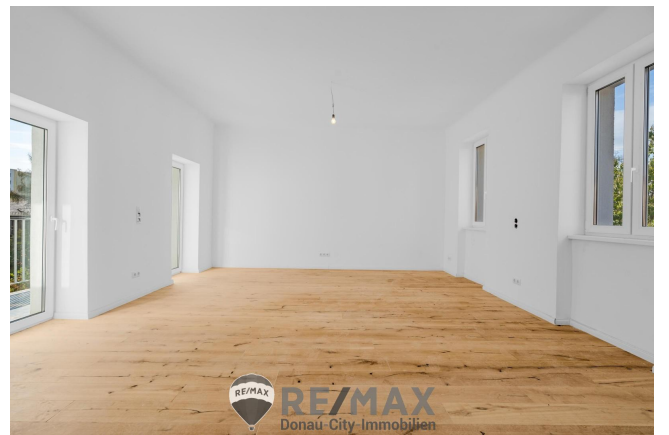


Andrea Eisner

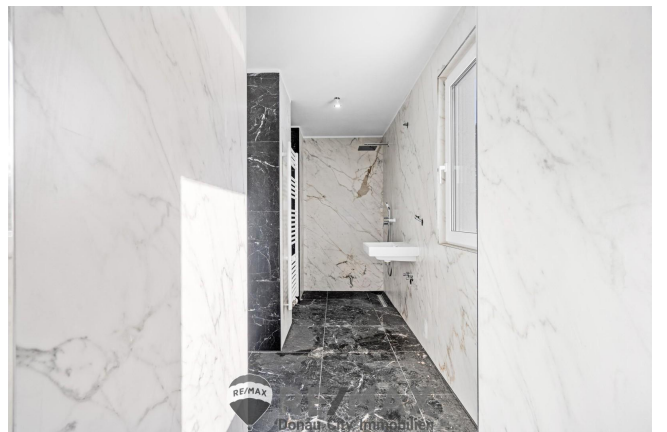
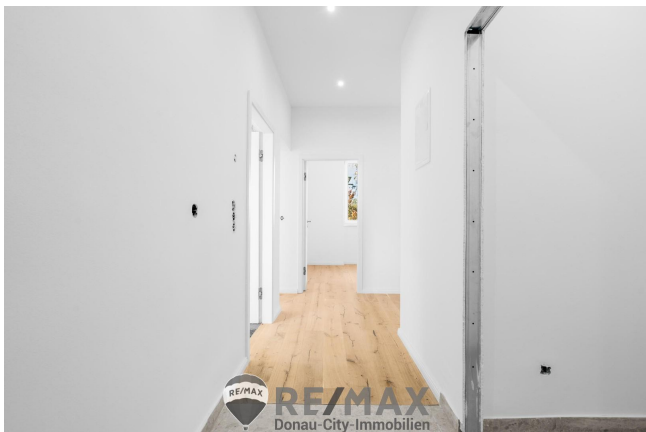
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

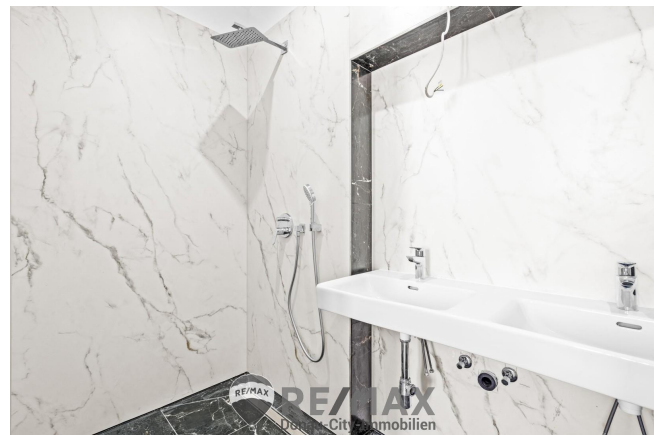
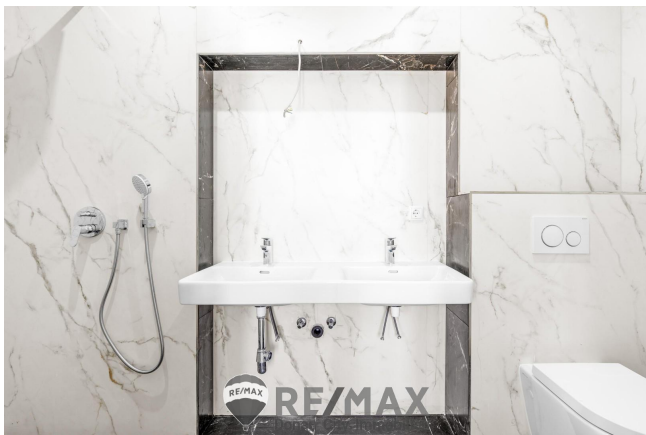
H +43 660 / 77 22 320

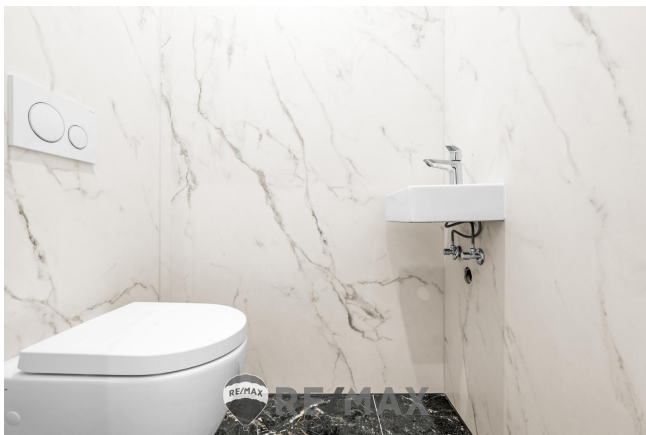
















RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 Haushalts-/Eigentumsversicherung



RE/MAX
 Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"4 Zimmer- Erstbezug- Nahe Bisamberg" Diese frisch sanierte Wohnung im Erstbezug besticht durch exklusive Ausstattung und eine perfekt durchdachte Raumaufteilung. Lassen Sie sich von der ruhigen Lage, der hochwertigen Materialwahl und der einladenden Atmosphäre rundum begeistern. Helle, großzügige Räume und hohe Decken bis zu 2,90 m sorgen für ein luftiges, modernes Wohngefühl. Der zentrale Vorraum führt in den weitläufigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit optimalen Küchenanschlüssen und direktem Zugang zu einem ca. 9,77 m² großen Balkon, der ideal nach Südosten ausgerichtet ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden und die gepflegte, ruhige Nachbarschaft. Ihre neue Wohnung bietet zudem zwei Kinder- oder Gästeräume sowie ein Masterbedroom mit einem Badezimmer, das mit Dusche und WC ausgestattet ist. Ein zweites Bad mit eleganter walk-in Regendusche, WC und Fenster rundet das komfortable Wohnangebot ab. Stil und Komfort auf höchstem Niveau: Die gesamte Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung und sorgfältig ausgewählte Materialien. Das Badezimmer und das separate WC sind mit edlem Feinsteinzeug und Markenprodukten wie Laufen-Keramik und Grohe-Armaturen ausgestattet. Der Vollholz-Eichenparkett und die großen, stilvollen Fliesen ergänzen das elegante Ambiente. Highlights: Dreifachverglaste Fenster für optimalen Lärmschutz und Energieeffizienz Großzügige Badezimmerfliesen (120x240 cm) Effiziente Luftwärmepumpe und Vollwärmeschutz Walk-in Regendusche und Landhausdielen-Parkett Großes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum Details: Wohnfläche: ca. 96,20 m² Balkon: ca. 9,77 m² **Kaufpreis: € 499.000,-** Diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an Stil, Komfort und Energieeffizienz – ein perfekter Rückzugsort, der Lebensqualität neu definiert. 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:

Heizwärm 39.8 kWh/

ebedarf: (m²a)

Klasse HeB

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 0.79

samtener

gieeffizien

z:

Klasse A

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: