2102 Bisamberg | Haus | Objektnummer: 56965

Bei Bisamberg I charmantes Einfamilienhaus I Gartenhütte I rund 420m² Grundstücksfläche I Ausbau möglich I zwischen Korneuburg und Langenzersdorf





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Bei Bisamberg I charmantes Einfamilienhaus I Gartenhütte I rund 420m² Grundstücksfläche I Ausbau möglich I zwischen Korneuburg und Langenzersdorf





2-Zimmer mit separater Küche I Dachboden vorhanden I Badezimmer mit Dusche und Badewanne I Gartenhütte Zimmer und Abstellraum I Nähe Tuttendörfl

Ein idealer Erholungssort am grünen Bisamberg.

Hard-Facts

rund 420m² Grundstücksfläche (ca 350m² Garten)

renovierungsbedürftiges Haus mit 2 Zimmern und separater Küchenzeile (ca. 44m² Wohnfläche)

Badezimmer mit Dusche und Badewanne (separates WC)

separate Küchenzeile

Gartenhütte mit 1-Raum und Abstellraum

Ausrichtung: Süd-Westen

Umgebung: Bisamberg, Tuttendürfl, Korneuburg, Landenzersdorf

Anbindung: Bahnhöfe Bisamberg, Korneuburg und Langenzersdorf / Donauufer Autobhahn

Bezug: nach Rücksprache

Liegenschaft

Das Objekte besteht aus einem rund 420m² großen Grundstück mit Einfamilienhaus und Gartenfläche sowie Gartenhütte.

Der Zugang zur Liegenschaft liegt in einer Nebengasse der Bundesstraße von Bisamberg zwischen Korneuburg und Langenzersdorf. Über eine breite Zufahrt gelangt man auf das rund 420m2 große Grundstück, welches aus einem Einfamilienhaus mit rund 44m2 Wohnfläche, einem rund 350m2 großen Garten, einer Terrasse und einer Gartenhütte besteht.

Das Haus teilt sich in ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Vorraum und einen Dachboden. Vom Eingangsbereich des Hauses aus gelangt man direkt in alle weiteren Räume.

In das Wohnzimmer gelangt man sowohl vom Vorraum als auch direkt über die Terrassentür an der Vorderseite. Es ist ausreichend Platz für einen Esstisch mit bis zu 4 Stühlen sowie ein Sofa und eine TV-Kommode vorhanden. Das Schlafzimmer liegt an der Rückseite des Grundstücks wodurch es besonders ruhig ist. Ein Doppelbett mit Nachtkästchen und ein Schlafzimmerschrank finden im Raum bequem Platz. Die separat liegende Küche verfügt über Ofen, Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spüle und Einbauschränke. Außerdem kann noch ein kleiner Esstisch in die Küche gestellt werden. Im Badezimmer gibt es eine Dusche und eine Badewanne sowie ein Waschbecken und einen WM-Anschluss. Das WC liegt separat. Außerdem gibt es noch eine großen Raum im Dachboden. Dieser könnte als Stauraum genutzt oder aber ausgebaut werden um zusätzlichen

Wohnraum zu schaffen. (Die aktuelle Bauwidmung ermöglicht eine Erweiterung des Hauses oder auch den Bau eines neuen und größeren Gebäudes.)

Beheizt wird das Wohngebäude über eine Gas-Heizung mittels Radiatoren.

Die Terrasse an der Vorderseite sowie der idyllische Garten laden zum verweilen und entspannen ein. Zusätzlich gibt es noch eine Gartenhütte mit einem Raum und einem

Werkzeugschrank.

An der Rückseite des Grundstücks grenzt direkt ein Feld an, wodurch aktuell ein Fernblick besteht. Durch die überwiegend süd-westliche Ausrichtung besteht ein

helle und angenehme Atmosphäre.

Umgebung

Das Grundstück befindet sich in einer begrünten und ruhigen Seitengasse parallel zur Bundesstraße von Bisamberg. Über die Donauufer-Autobahn gelangt man in nur

wenigen Fahminuten nach Korneuburg und nach Langenzersdorf. In etwas mehr als 30 Fahrminuten ist man mit dem Auto auch am Wiener Stephansplatz. Alternativ

kann man die Bahnhöfe von Bisamberg und den Nachbarortschaften nutzen. Durch die Lage sind alle möglichen Geschäften des täglichen Bedarf schnell zu erreichen.

Eingebettet in die Hängen des Bisambergs und an der Donau liegend zwischen den Ortschaften gibt es eine ideale Balance zwischen Erholung im grünen und Stadtleben kombiniert mit einer guten Anbindung.

Kosten

Kaufpreis = 339.000 Euro

Maklergebühr = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 418 m²
Wohnfläche:	ca. 43,62 m²
Gartenfläche:	ca. 352,4 m²
Terrassenfläche:	ca. 10,8 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Gärten:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Rücksprache
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1988
Ausrichtung:	Südwesten

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte
Boden:	Fliesen, Laminat
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Kaufpreis:	339.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	12.204,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

2102 Bisamberg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	5.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	5.000 m
U-Bahn	9.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	8.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Einfamilienhaus

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at