

**Erstbezug - hochwertige 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und 2 Garagenplätzen**



**Objektnummer: 1365**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Bisamberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.699,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.397,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.534,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,30 €
<b>USt.:</b>	164,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Andreas Willmann**

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien  
Siedlerstraße 15

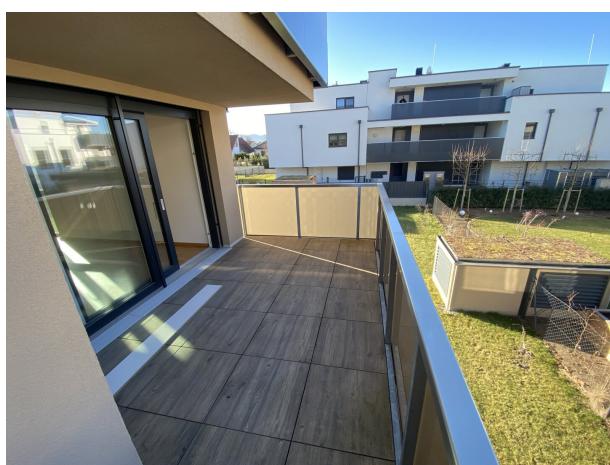












**„Mit Herz und  
Verstand: Wir  
kümmern uns um Ihre  
Immobilie.“**

**Kontaktieren sie uns unter  
0676 / 43 22 460  
[office@willmann-immobilien.at](mailto:office@willmann-immobilien.at)**



# **Objektbeschreibung**

## **Bisamberg ERSTBEZUG - hochwertige 3 Zimmer Wohnung, große Terrasse und 2 Garagenplätze**

**Diese Wohnung liegt zentral im Ort, am Fuße des Bisambergs und ist hochwertig ausgestattet.**

### **Beschreibung:**

- ruhige Lage am Fuße des Bisambergs
- **1. Etage mit Balkon**
- **Wohnraumlüftung**
- barrierefrei zu erreichen
- zentrales Vorzimmer
- Bad mit Badewanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss, Fenster, zeitlose Verfliesung
- WC mit Waschbecken separat
- **Wohnküche: hochwertige Einbauküche**
- **Markengeräte, Vollausrüstung**
- **2 Schlafzimmer**
- Parkettboden Eiche

- Isolierfenster - 3 fach Wärmeschutzverglasung
- Video - Gegensprechanlage
- Sicherheitseingangstüre
- Fußbodenheizung
- Heizung: Fernwärme
- Anschlussmöglichkeit für A1 Telekom, SAT-TV
- Fahrradraum
- Lift - behindertengerecht
- elektrische Jalousien außen
- Kellerabteil

#### **Umgebung/Anbindung:**

- zentrale Lage nahe Zentrum
- Unweit der Donau, Naherholungsgebiet, Golfplatz
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

- circa 10 Minuten nach Korneuburg (Bezirkshauptstadt) mit dem Auto sowie 20 Autominuten in die Wiener Innenstadt
- schneller Autobahnanschluss
- Wandermöglichkeiten (Bisamberg)
- Kindergärten/Volksschule, Bank, Ärzte in der Nähe

Für weitere Fragen und kostenlose Besichtigungen erreichen Sie Herrn ***Mag. (FH) Andreas Willmann*** unter:

- [0676/4322460](tel:06764322460)
- **senden sie bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten (Name, Tel, Email)**

#### **Nebenkosten:**

- Kaution: 5100,- Euro

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <6.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <4.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <9.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap