

BISAMBERG: Exklusive Familienresidenz in Bisamberg



Objektnummer: 888

Eine Immobilie von MAITZ Immobilienbetreuung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	380,00 m ²
Nutzfläche:	474,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	1.314,00 m ²
Keller:	92,95 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	3.900.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



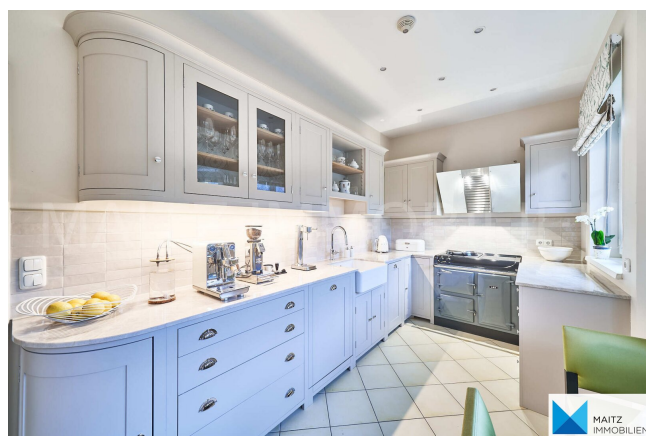
Mag. Dominik Maitz

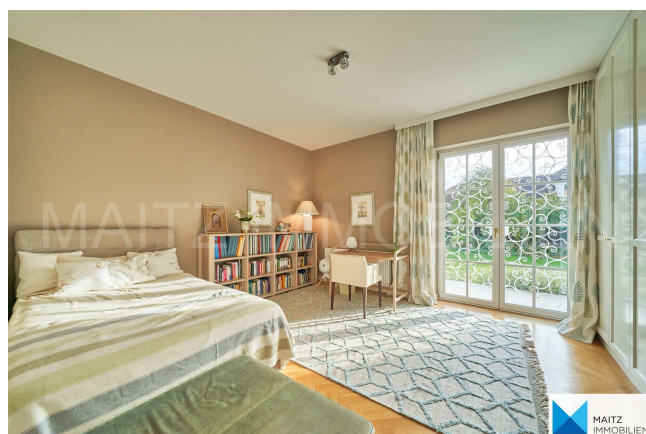
MAITZ Immobilienreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

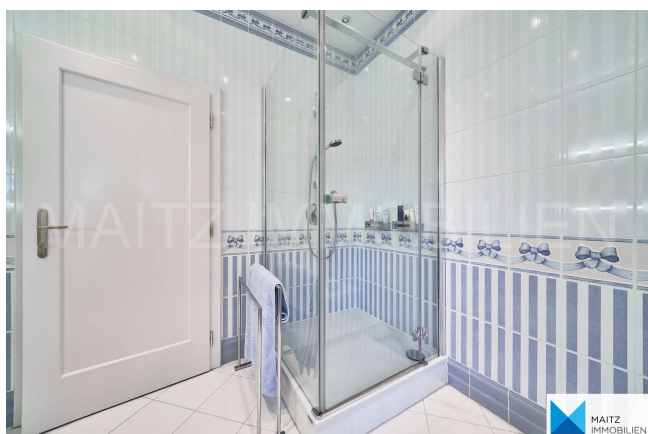
T +43 676 733 61 60
H +43 676 733 61 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



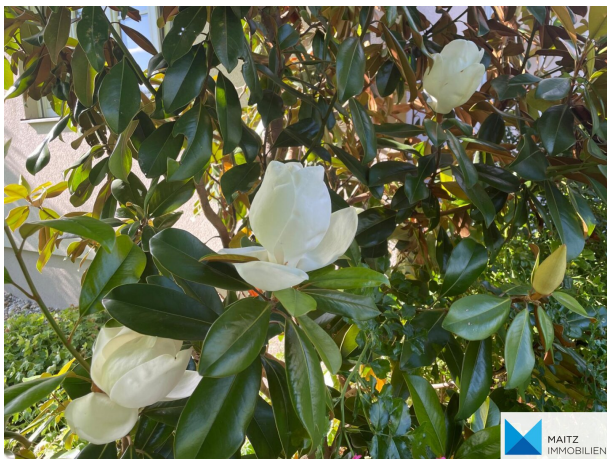


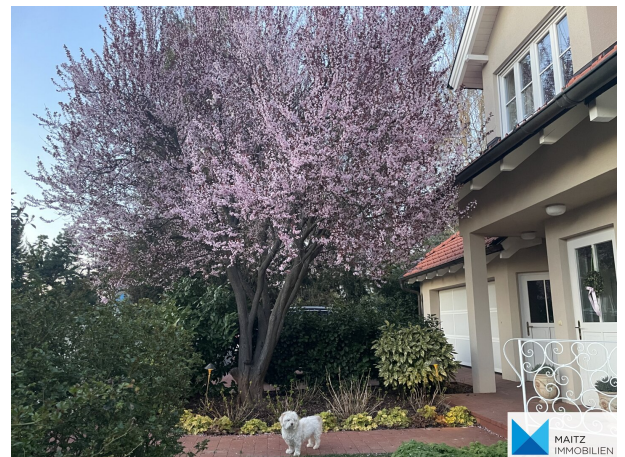


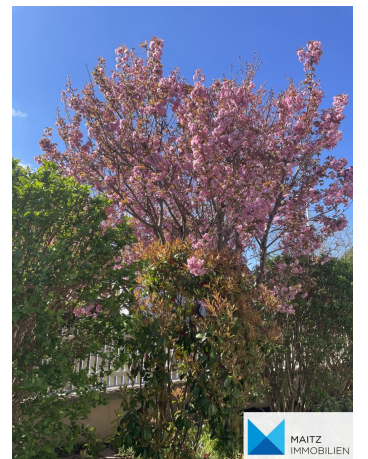


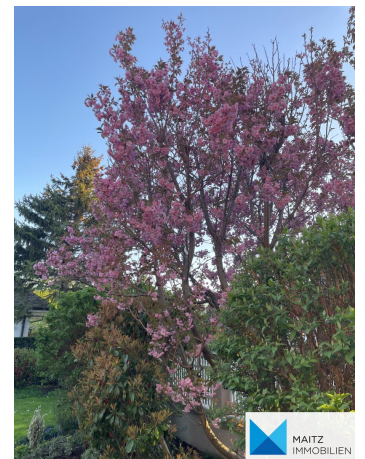
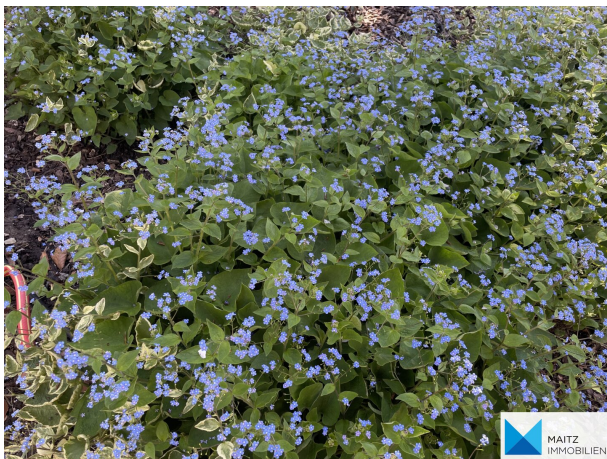




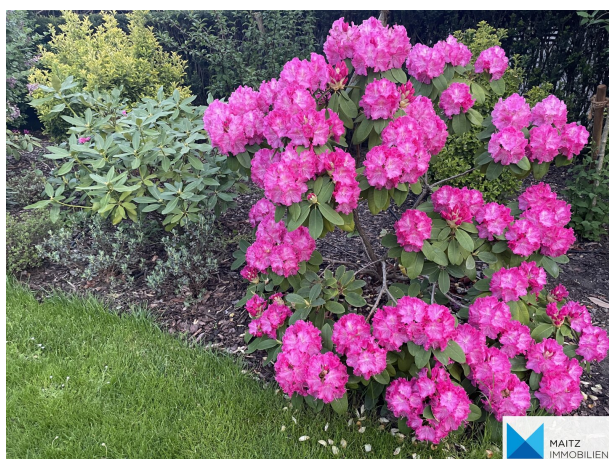
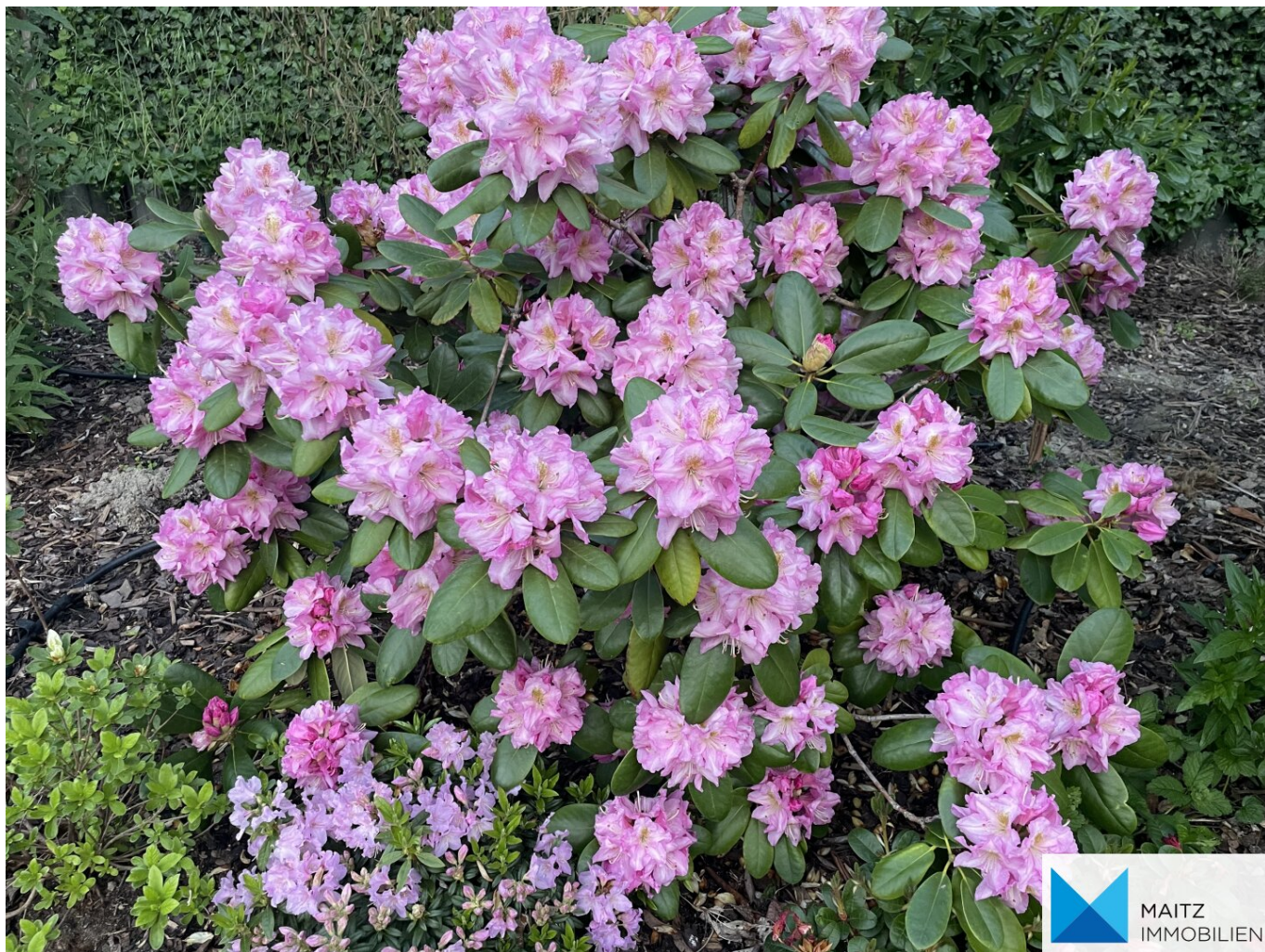


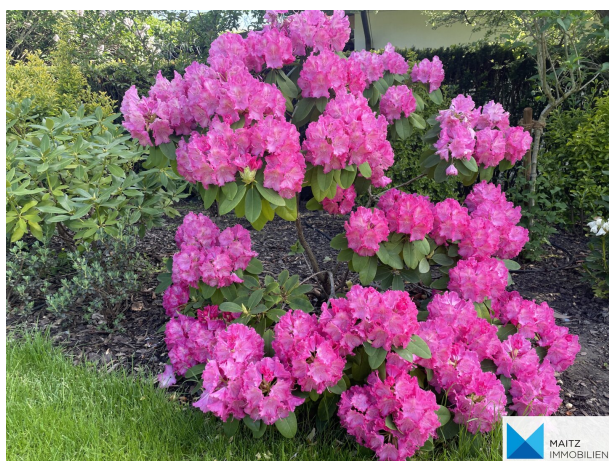


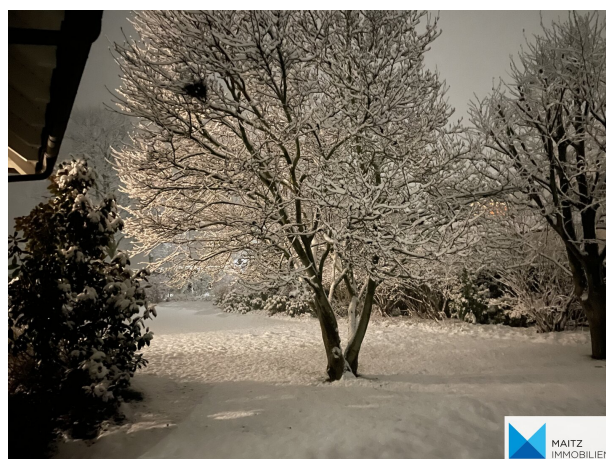
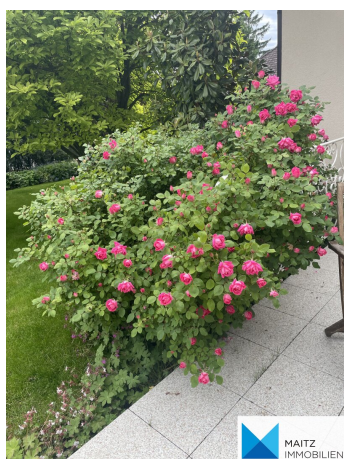


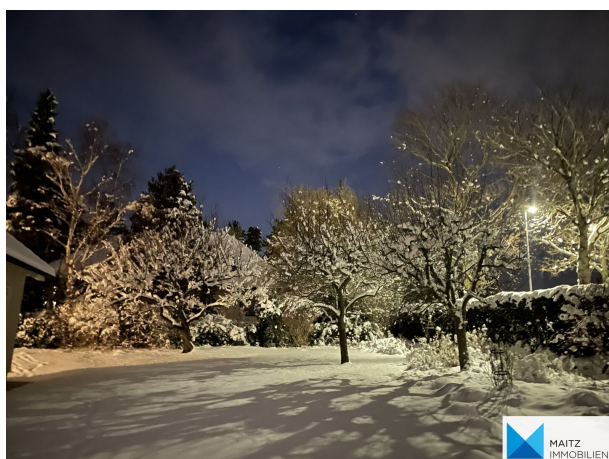












MAITZ
IMMOBILIEN



+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT

Objektbeschreibung

English Description Below

Die Marktgemeinde Bisamberg (ca. 6100 Einwohner) ist eine der bekanntesten Speckgürtelgemeinden von Wien. Sie verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und Verwaltung, bietet ein geordnetes Gemeinschaftsleben und ruhige, naturnahe Familienwohnlagen. Die Schönheit der Umgebung, die Nähe zu Wien und das sichere Wohnumfeld haben Bisamberg zu einer Topgemeinden Österreichs gemacht. Im Bundesländervergleich 2026 wurde die nominelle Kaufkraft der Bevölkerung analysiert. Niederösterreich belegt den zweiten Platz hinter Salzburg, Wien befindet sich nur im Mittelfeld. Auf Gemeindeebene enthält der Bericht besonders interessante Ergebnisse: Hinsichtlich der höchsten Pro-Kopf-Kaufkraftwerte rangiert Bisamberg bereits an 4. Stelle (!) aller österr. Gemeinden! (davor nur 1010 Wien, Lech am Arlberg und Gießhübl).

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht verwunderlich, dass viele Familienresidenzen von Döbling nach Bisamberg verlagert wurden. Wer in Wien zu tun hat, gelangt binnen 25 Minuten zu Am Hof in der Wiener Innenstadt. Von Döbling aus ist man nicht flatter, insbesondere von den begehrten Wohnadressen in höheren Lagen. Und in Bisamberg genießt bekommt man werthaltige Liegenschaften mit großen Gärten und fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten, die den Döblinger Villen in Sachen Wohnqualität oftmals sogar überlegen sind. Dies zu einem Preis, wo in Döbling erst noch eine Sanierung stattfinden muss, um qualitatives Wohnniveau zu erreichen.

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich in Bisamberger Grünruhelage nahe Ortskern (verkehrsberuhigte Sackgasse).

In fußläufiger Distanz zu Nahversorgern, gehobener Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. Sportmöglichkeiten - wie insbes. Tennis, Golf und das Freibad - sind ebenfalls auf kurzem Wege erreichbar.

Hinter der Liegenschaft beginnen weitläufige Felder, Weingärten mit freiem Südostblick auf den Bisamberg, Rad- und Wanderwege.

Bei der Gartengestaltung wurde auf größtmögliche Wahrung der Privatsphäre zu den seitlichen Nachbarn geachtet.

Exklusive Liegenschaften in Bisamberg wechseln nur selten den Besitzer. Umso mehr freuen wir uns, Ihnen das folgende Angebot unterbreiten zu dürfen:

VILLA

Die im Jahr 1999 fertiggestellte Villa verfügt über 2 Wohnebenen (EG, DG) und ist teilunterkellert. Im Rahmen der Planung wurde vorausschauend die allfällige spätere Unterteilung in 2 Wohneinheiten mitberücksichtigt.

Ihr Außenmauerwerk besteht aus hochwertigem Wienerberger Ziegel (Porotherm 38 N+F.).

In den beiden oberen Geschossen stehen bis zu ca. 380m² potentielle Wohnnutzfläche im Bestand zzgl. 44,71m² Terrassen und Garage zur Verfügung.

Im Kellergeschoss misst rund 93m² (Technikraum, Waschküche, Fitnessraum, Stüberl, Einlagerungsraum).

Die Raumhöhe im EG beträgt ca. 2,80m.

Zustand

Laufende Instandhaltungsarbeiten lassen das Objekt augenscheinlich in sehr gutem Zustand erscheinen. Laut Auskunft der Eigentümer gibt es keine anstehenden Erhaltungsarbeiten.

Die Instandhaltung der letzten Jahre erfolgte mit Bedachtnahme auf Details:

Die Fassadenfarbe wurde im Jahr 2022 erneuert und mit den Wandfarben im Inneren in Harmonie gebracht - unter ausschließlicher Verwendung von Farrow & Ball-Farben.

Das Dach wurde zuletzt komplett gesäubert und es konnten keinerlei Mängel festgestellt werden. Die Badezimmer sind neu gestaltet.

Heizung:

Die Beheizung erfolgt über ein im Jahr 2020 erneuertes Gasgerät von Windhager, welches auch mit Biogas betrieben werden kann. Der zugehörige Warmwasserspeicher wurde 2021 erneuert.

Eine Holz-Pellets-Kombinationsanlage wäre nachrüstbar, ebenfalls eine Wärmepumpe oder Solaranlage.

Im Wohnzimmer ist ein Kaminanschluss vorhanden.

Energieklasse: HWB 49,6 (Klasse B)

Erhebliche Investitionen sind in den **Garten** geflossen. Abgestimmte Blühzeiten und pflegeleichte, immergrüne Bepflanzung in Kombination mit automatisierter Bewässerung waren maßgebliche Aspekte bei der Gestaltung. Ein prächtiger Altbaumbestand und Obstbäume runden das Gesamtbild ab.

Im Keller sind bereits **Anschlussrohre für einen Swimmingpool** im Garten vorbereitet.

Die **Garage** mit rund 35,75m² ist auch gartenseitig begehbar und bietet Platz für 1 bis 2 Kfz.

Die Zufahrt zur Garage kann als weiterer, privater Stellplatz auf Eigengrund genutzt werden.

DIE GESCHOSSE

Erdgeschoss

- + Windfang mit Garderobe im Eingangsbereich
- + Vorzimmer (ab hier Trennung in 2 Wohneinheiten möglich)
- + großer Wohnsalon (rund 34,65m²)
- + Esszimmer (ca. 24,45m²)
- + Zimmer mit rund 24m² (zB. Office/Medienraum oder SZ)
- + 2 Schlafzimmer
- + großes Bad mit Wanne & Dusche & Bidet (Duravit, Artweger, Klomfar, spanische Keramikfliesen)
- + Flurbereich mit hochwertigen Einbaukästen

- + Küche mit Speis
- + Office oder Gästezimmer
- + 2 separate Toiletten jeweils mit Handwaschbecken

Vier Zimmer bieten direkten Zugang zur süd-westseitigen Terrasse mit Blick in den prächtigen Garten. Nord-ostseitig kann der Tag auf einer gemütlichen 8,4m²-Terrasse in der Morgensonne begrüßt werden.

Dachgeschoss:

Im Galeriezimmer ist derzeit ein kleines Homeoffice eingerichtet ist. Die hier vorbereiteten Küchenanschlüsse können genutzt werden, falls man das DG zur einer eigenen Wohneinheit umgestalten möchte.

Vom Galeriezimmer zweigen ein großes Schlafzimmer (ca. 28m²) samt begehbare Garderobe, ein Bad mit Wanne, ein separate Toilette, ein kleineres Schlafzimmer sowie ein sehr geräumiges Dachbodenzimmer mit rund 99m² ab.

Kellergeschoss:

Es stehen 6 Kellerräume zur Verfügung, wovon einer als Technikraum (Gas-Heizung, Waschmaschine, Trockner, Anschlüsse für Pool) genutzt wird. Derzeit sind weiters ein Fitnessraum, ein Stüberl sowie Einlagerungsräume untergebracht.

Die Räume sind natürlich belichtet (vergitterte, alarmgesicherte Fenster) und beheizt.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Innenraum:

- # Vollholztüren mit facettiertem Glas
- # hochwertige Sprossenfenster
- # Vorhänge (engl. Stoffe von Fa. Steinwender) und elektr. Rollos
- # englische Wandfarbe (Farrow & Ball) im gesamten Wohnbereich
- # hochwertige, genagelte Eichenparkettböden im EG (noch nie nachgeschliffen; sehr guter Zustand); im DG wurden Dielen verlegt

Raumhöhe ca. 2,80m

Gira Lichtschalter

Küche: Ausstattung von Fa. Steinwender; engl. Neptune-Küche; Herd Fabrikat "AGA" (eingebaut 2023)

hochwertige Einbaukästen im Flur, in den Schlafräumen im EG und DG

exklusive spanische Keramikfliesen im Bad und Toiletten; Bodenfliesen von Villeroy & Boch

Klomfar-Spiegel und -badaccessoires

Waschbecken, Toiletten & Bidets —> Duravit-Durasquare (nanobeschichtet)

beide Bäder erneuert Ende 2023; Artweger Dusche (Glas & Duschtasse nanobeschichtet)

Bidet in beiden Bädern

Hygieneheizkörper (!; eingebaut 2023); Fußbodenheizung unter gefliesten Böden

Brandschutz/ Rauchmelder

Außenbereich:

Fassade im Jahr 2022 neu gestrichen; tadelloser Zustand

diverse Ausführungen im Fensterbereich sowie Regenrinnen in Kupfer gehalten

Garten- und Terrassenbeleuchtung von KLIMO und Lederleitner

elektr. Markise für Terrassenbeschattung; inkl. Windwächter; neu bespannt

Schmiedeeiserne Sicherheitsgitter an diversen Fenstern/Türen

Dach vollständig kontrolliert und gesäubert; sehr guter Zustand

Lademöglichkeit für zwei Elektrofahrzeuge; Wallbox möglich

Technik:

Stromsparpumpen für Heizung & WW

Alarmanlage für Außenhaut und Innenräume im gesamten Haus (Erschütterungsmelder, Bewegungsmelder, Öffnungsmelder) mit 24-Stunden-Überwachungsservice

Sicherheitseingangstüre mit erhöhter Glassicherheitsstufe

Videogegegensprechanlage am Hauseingang; internetfähig

Elektroschaltkasten vor 3 Jahren erneuert

Notstromgenerator --> Starkstrom Anschluss in Garage

Starkstromanschluss im Technikraum für Strompatrone (für WW-Speicher)

Einbaukästen sind im Preis inkludiert. Diverses sonstiges Inventar kann nach Vereinbarung übernommen werden.

GRUNDSTÜCK

Die nahezu eben verlaufende, rechteckige Liegenschaft misst rund 1.576m² (laut Grundbuch) und zählt somit zu den besonders repräsentativen zentrumsnahen Grundstücken in Bisamberg.

Sie befindet sich zur Gänze im Bauland.

WIDMUNG / BEBAUUNG

Widmung BW-2WE | Bauklasse I,II | offen oder gekuppelt |

gestaffelte Bebauungsdichte

Bauklasse I, II gem. NÖ Bauordnung: 5m-8m

Straßenfront: ca. 38m; Tiefe: ca. 40m (unverbindliche Onlinevermessung)

Da die Liegenschaft baulich nicht ausgenützt ist, könnte zudem durch Ausbau/Zubau noch weitere Wohnfläche erzielt werden.

Gartenfläche: ca. 1.314m² (laut Grundbuch)

Es steht reichlich Platz für einen großen Swimmingpool zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!

Maklercourtage: 3% des Kaufpreises zuzügl. 20% USt.

MAITZ Immobilien ist als Doppelmakler tätig. Es besteht weder ein wirtschaftliches noch familiäres Naheverhältnis zum Abgeber dieser Immobilie.

Sämtliche Informationen wurden vom Abgeber bereitgestellt, aus öffentlich zugänglichen Datenbanken oder aus dem Bauakt der Liegenschaft erhoben.

Alle hiesigen Angaben erfolgen ohne Gewähr und vorbehaltlich Tippfehler und Irrtümer.

ENGLISH

The market town of Bisamberg (approx. 6,100 residents) is one of Vienna's best-known affluent suburbs. It boasts excellent infrastructure and local government, offers a well-organized community life, and features quiet, nature-oriented family neighborhoods. The beauty of the surroundings, the proximity to Vienna, and the safe living environment have made Bisamberg one of Austria's top municipalities. In the 2026 state-by-state comparison, the nominal purchasing power of the population was analyzed. Lower Austria ranks second behind Salzburg, while Vienna is only in the middle of the pack. At the municipal level, the report contains particularly interesting findings: In terms of the highest per-capita purchasing power figures, Bisamberg already ranks 4th (!!) among all Austrian municipalities! (Ahead of it are only 1010 Vienna, Lech am Arlberg, and Gießhübl).

Against this backdrop, it comes as no surprise that many family homes have moved from Döbling to Bisamberg. Anyone with business in Vienna can reach Am Hof in downtown Vienna within 25 minutes. The commute from Döbling isn't any faster—especially from the sought-after residential addresses in higher elevations. And in Bisamberg, you can enjoy high-value properties with large gardens and shopping within walking distance—properties that are often even superior to the Döbling villas in terms of quality of life. All this at a price where, in Döbling, renovations would still be required to achieve the same standard of living.

The property for sale is located in a quiet, green area of Bisamberg near the town center

(on a traffic-calmed cul-de-sac).

It is within walking distance of local shops, upscale restaurants, and public transportation. Sports facilities—such as tennis, golf, and the outdoor swimming pool—are also just a short distance away.

Behind the property lie expansive fields, vineyards with unobstructed southeast views of the Bisamberg, and biking and hiking trails.

The garden was designed to ensure maximum privacy from the neighbors on either side.

Exclusive properties in Bisamberg rarely change hands. We are therefore all the more pleased to present the following offer to you:

VILLA

Completed in 1999, the villa has two floors (ground floor, top floor) and a partial basement. During the planning stage, the possibility of dividing the property into two residential units at a later date was taken into account.

The exterior walls are made of high-quality Wienerberger bricks (Porotherm 38 N+F.).

The two upper floors offer up to approx. 380 m² of potential living space, plus 44.71 m² of terraces and a garage.

The basement measures approximately 93m² (utility room, laundry room, fitness rooms, lounge, storage room).

The ceiling height on the ground floor is approx. 2.80 m.

Condition

Ongoing maintenance work means that the property appears to be in very good condition. According to the owners, there is no maintenance work pending.

Maintenance in recent years has been carried out with attention to detail:

The facade paint was renewed in 2022 and harmonized with the interior wall colors—using exclusively Farrow & Ball paints.

The roof was recently completely cleaned and no defects were found. The bathrooms have been redesigned.

Heating

Heating is provided by a Windhager gas appliance, which was replaced in 2020 and can also be operated with biogas. The associated hot water tank was replaced in 2021.

A wood pellet combination system could be retrofitted, as could a heat pump or solar system.

There is a fireplace connection in the living room.

Significant investments have been made in the garden. Coordinated flowering times and low-maintenance, evergreen planting in combination with automated irrigation were key aspects of the design.

Connection pipes for a swimming pool in the garden have already been installed in the basement.

The garage, measuring around 35.75 m², is also accessible from the garden and offers space for 1 to 2 cars. The driveway to the garage can be used as an additional private parking space on the property.

THE FLOORS

Ground floor

- + Vestibule with cloakroom in the entrance area
- + Anteroom (from here, separation into 2 residential units is possible)
- + Large living room (approx. 34.65 m²)
- + Dining room (approx. 24.45 m²)
- + Room approx. 24 m² (e.g. office/media room or study)
- + 2 bedrooms
- + Large bathroom with bathtub, shower, and bidet (Duravit, Artweger, Klomfar, Spanish ceramic tiles)
- + Hallway area with high-quality built-in cupboards
- + Kitchen with pantry
- + Office or guest room

+ 2 separate toilets, each with a hand basin

Four rooms offer direct access to the south-west facing terrace with a view of the magnificent garden. On the north-east side, you can greet the day on a cozy 8.4 m² terrace in the morning sun.

Attic:

The gallery room currently houses a small home office. The kitchen connections provided here can be used if you want to convert the attic into a separate living unit.

The gallery room leads to a large bedroom (approx. 28m²) with a walk-in wardrobe, a bathroom with a bathtub, a separate toilet, a smaller bedroom, and a very spacious attic room measuring around 99m².

Basement:

There are 6 basement rooms available, one of which is used as a utility room (gas heating, washing machine, dryer, connections for the pool). Currently, there is also a fitness room, a lounge, and storage rooms. The rooms have natural lighting (barred, alarm-secured windows) and are heated.

HIGH-QUALITY FEATURES

Interior:

Solid wood doors with faceted glass

High-quality lattice windows

Curtains (English fabrics from Steinwender) and electric blinds

English wall paint (Farrow & Ball) throughout the living area

High-quality, nailed oak parquet floors on the ground floor (never sanded; very good condition); floorboards were laid in the attic

Room height approx. 2.80 m

Gira light switches

Kitchen: fittings from Steinwender; English Neptune kitchen; AGA stove (installed in 2023)

- # High-quality built-in cupboards in the hallway, bedrooms on the ground floor and top floor
- # Exclusive Spanish ceramic tiles in the bathroom and toilets; floor tiles by Villeroy & Boch
- # Klomfar mirrors and bathroom accessories
- # Washbasins, toilets & bidets —> Duravit Durasquare (nano-coated)
- # Both bathrooms renovated at the end of 2023; Artweger shower (glass & shower tray nano-coated)
- # Bidet in both bathrooms
- # Hygienic radiators (!; installed in 2023); underfloor heating under tiled floors
- # Fire protection/smoke detectors

Outdoor area:

- # Facade repainted in 2022; immaculate condition
- # Various designs in the window area and copper rain gutters
- # Garden and terrace lighting by KLIMO and Lederleitner
- # Electric awning for terrace shading; incl. wind monitor; newly covered
- # Wrought iron security grilles on various windows/doors
- # Roof fully inspected and cleaned; very good condition
- # Charging option for two electric vehicles; wall box possible

Technology:

- # Energy-saving pumps for heating and hot water
- # Alarm system for exterior and interior throughout the house (vibration detectors, motion detectors, opening detectors) with 24-hour monitoring service
- # Security entrance door with increased glass safety level
- # Video intercom system at the house entrance; internet-enabled

Electrical switch box renewed 3 years ago

Emergency power generator --> High-voltage connection in garage

High-voltage connection in the utility room for power cartridge (for hot water storage tank)

Built-in cabinets are included in the price. Various other items of furniture can be included by arrangement.

LAND

The almost level, rectangular property measures around 1,576m² (according to the land register) and is therefore one of the most prestigious properties close to the center of Bisamberg.

It is located entirely on building land.

ZONING / DEVELOPMENT

Zoning BW-2WE | Building class I, II | open or coupled |

staggered building density

Building class I, II according to Lower Austrian building regulations: 5m-8m

Street frontage: approx. 38m; depth: approx. 40m (non-binding online measurement)

As the property is not fully utilized in terms of construction, additional living space could be created through extension/addition.

Garden area: approx. 1,314m² (according to land register)

There is ample space for a large swimming pool.

We look forward to receiving your written inquiry!

Brokerage commission: 3% of the purchase price plus 20% VAT.

MAITZ Immobilien acts as a dual agent. There is no economic or family relationship with the seller of this property.

All information has been provided by the seller, obtained from publicly accessible databases, or taken from the property's construction file.

All information provided here is subject to change and subject to typing errors and mistakes.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <9.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap