

Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Bisamberg



Objektnummer: 6929

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	113,00 m²
Nutzfläche:	168,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	55,24 m²
Heizwärmebedarf:	G 253,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,91
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei





Objektbeschreibung

5 Zimmer Einfamilienhaus in Bisamberg

In einer der gefragtesten Wohngegenden im Speckgürtel Wiens wartet diese attraktiv gelegene Immobilie darauf, aus dem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Mit seiner Wohnfläche von etwa 113 m² bietet das 1966 erbaute Haus mit seinen 5 Zimmern ausreichend Platz für die ganze Familie und birgt viel Potenzial für die Verwirklichung Ihres Wohntraums. Hier eröffnet sich die Gelegenheit, ein renovierungsbedürftiges Schmuckstück ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten, um ein Zuhause zu schaffen, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Das großzügige und nahezu ebene Grundstück von (lt. Grundbuch) 998 m² liegt laut Flächenwidmungsplan im Bauland Wohngebiet/Bauland Kerngebiet und zugleich in einem der charmanten Altortgebiete (hier: geschlossene Winzerdorfstruktur).

Eine zusätzliche Bebauung gemäß den Baubestimmungen der Marktgemeinde Bisamberg und damit eine weitere Vergrößerung wäre durchaus noch im Rahmen der Vorgaben zur Bebauungsdichte darstellbar.

Das über 62 m² große Erdgeschoss, in das man über wenige Stufen vom Eingangsbereich aus gelangt, unterteilt sich in einen Vorraum, von dem aus man zentral die etwa 10 m² große Küche, eine Badezimmer mit Fenster, die Toilette, einen Abstellraum und ein geräumiges Zimmer mit etwa 20 m² erreicht. Dieses bietet sich mit seinen zwei Fenstern und seiner Ausrichtung zum Garten hin bestens als Wohnzimmer an. Daneben befindet sich ein weiterer vernünftig dimensionierter Raum, ebenfalls gartenseitig gelegen, der sich beispielsweise hervorragend als Home Office eignet.

Das Obergeschoss bietet eine Fläche von ungefähr 57 m² und verfügt ebenso über einen Vorraum, von dem aus ein Badezimmer mit Toilette und 3 weitere Räume begehbar sind. Das größte Zimmer mit etwa 20 m² gewährt Zugang zum ca. 5 m² großen nordwestlichen Balkon mit Ausblick zum Garten, der im Hochsommer einen angenehmen Rückzugsort darstellt. Dieser Raum und das benachbarte Zimmer eignen sich wunderbar als Schlafzimmer.

Im Keller befinden sich neben dem Heiz-/Technikraum zwei weitere Bereiche, die viel Stauraum und Lagermöglichkeiten bieten. Zusätzlich liegt auf dieser Ebene ein großes Zimmer, das sich als Hobbyraum eignet und von dem aus man zu einer Terrasse und zum Garten gelangt. Außerdem befindet sich im Kellergeschoss die ehemalige, ins Gebäude integrierte Garage.

Geheizt und wärmeversorgt wird das Haus mit einer Gaszentralheizung.

Die Marktgemeinde Bisamberg liegt an der nördlichen Stadtgrenze zu Wien und in der Nähe

der Bezirksstadt Korneuburg. Die Lage der Liegenschaft überzeugt mit bester Infrastruktur: Arzt, Kindergarten, Volksschule, Bank, Geldautomat und Bus sind bequem erreichbar. In Ergänzung bietet die benachbarte Bezirkshauptstadt Korneuburg eine wirklich umfassende Bedarfsversorgung.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Busstation gewährleistet, sodass Sie auch ohne Auto mobil bleiben. Über die Donauuferautobahn und die Abfahrt Korneuburg erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in nur wenigen Minuten.

Die Liegenschaft ist speziell geeignet für Familien, die Komfort und Nähe zu wichtigen Einrichtungen schätzen. Das beliebte Naherholungsgebiet ist bekannt für die Elisabethhöhe mit ihrem weiten Panoramablick über das Donautal und Weinviertel. Die unmittelbare malerische Umgebung zeigt sich optimal für Naturliebhaber, Mountainbiker, Freizeitradler und Wanderer. Auch der Genuss kommt nicht zu kurz, ist Bisamberg doch ein bekannter Weinort und erfreut sich nicht zuletzt wegen seiner traditionsreichen Heurigenkultur großer Beliebtheit.

Ruhesuchende, die das idyllische Landleben bevorzugen, aber dennoch die Nähe zur Großstadt schätzen - zwecks Beruf, Kultur oder Einkaufsmöglichkeiten - werden sich hier besonders wohlfühlen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Liegenschaft inspirieren! Ihr neues Zuhause in Bisamberg wartet auf Sie.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth werktags zwischen 08:00 und 18:00 gerne unter [+43 664 554 1274](tel:+436645541274) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap