

**Sanierungsbedürftiges Haus mit großem Grundstück in  
Bisamberg | 1421 m<sup>2</sup> | TEILBAR | Bis zu 4 Wohneinheiten  
möglich | Bauklasse I+II**



**Objektnummer: 5322**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Bisamberg
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	194,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	945.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 660 1993443  
H +43 660 1993443

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



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Sanierungsbedürftiges Haus mit großem Grundstück in ausgezeichneter, zentraler Lage der beliebten Gemeinde Bisamberg. Die Liegenschaft bietet vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Bauträger.

Auf dem ca. 1.421 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup> sowie einem Keller mit Doppelgarage. Das Gebäude weist Sanierungsbedarf auf, bietet jedoch eine solide Basis für individuelle Gestaltung oder einen Neubau.

Besonders hervorzuheben ist die Teilbarkeit des Grundstücks sowie die attraktive Widmung: Bauland Wohnen, Bauklasse I + II, mit der Möglichkeit zur Errichtung von insgesamt 4 Wohneinheiten (2 Wohneinheiten pro Bauplatz). Dies eröffnet interessante Perspektiven für Projektentwickler oder Mehrgenerationenwohnen.

Die Liegenschaft überzeugt zudem durch ihre hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Highlights im Überblick:

- Grundstücksgröße: ca. 1.421 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Bestand: ca. 194 m<sup>2</sup> + Keller mit Doppelgarage
- Altbestand zum sanieren
- Grundstück teilbar!
- Widmung: Bauland Wohnen
- Bauklasse I + II
- 2 Wohneinheiten pro Bauplatz (gesamt 4 möglich)

- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Gute Verkehrsanbindung

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 945.000,- Verhandlungsbasis**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <9.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap