

**ACHTUNG - NEUER PREIS - FAMILIENWOHNTRAUM
BISAMBERG - Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia
und Ausblick**



Objektnummer: 19334

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,56 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 80,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	198,19 €
USt.:	19,82 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva-Maria Rauchensteiner

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Gruenen Prater 13 1
1020 Vienna

T +436641526866

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

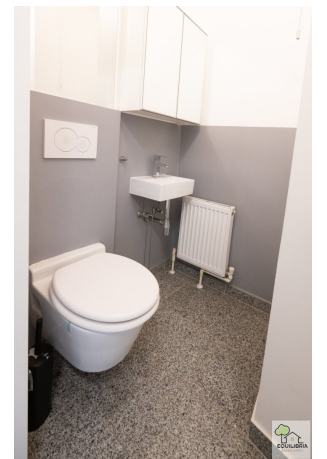




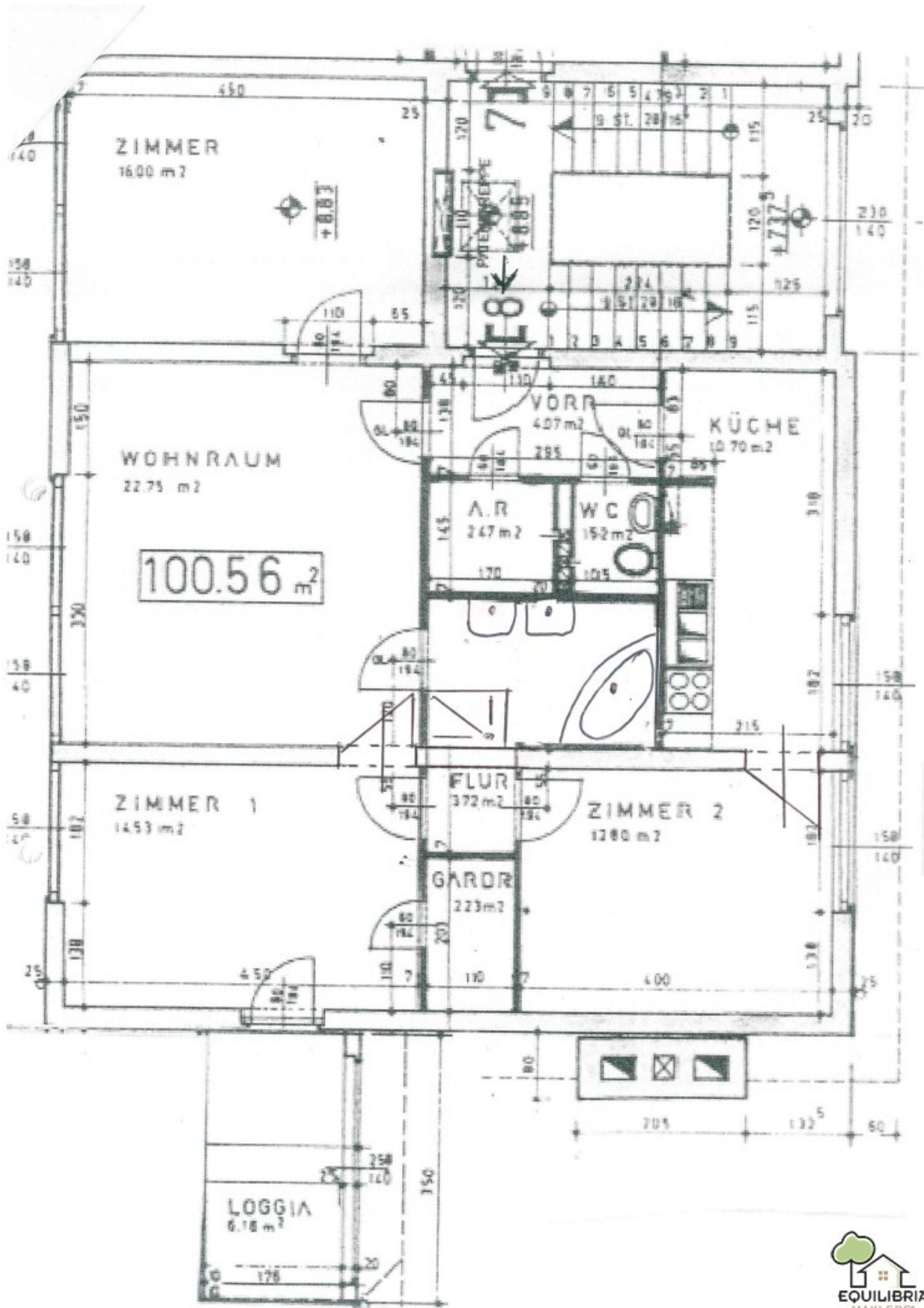












Objektbeschreibung

NEUER PREIS - Jetzt wird es spannend!

Beachten Sie, dass die Befreiung von der Grundbucheintragungs- und der Pfandrechteintragungsgebühr mit 30. Juni 2026 endet - daher schnell sein und jetzt noch von diesen Befreiungen profitieren!

Zum Verkauf gelangt diese großzügige **4-Zimmerwohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche**. Es ist die **ideale Wohnung für Familien** und bietet ausreichend Platz. Zudem befindet sich die Wohnung in einem sehr **gepflegten Zustand** und ist **sofort einzugsbereit**.

Von den bisherigen Eigentümern wurde Zeit und Geld in die Hand genommen, um diese Wohnung zu einem gemütlichen und hochwertig ausgestatteten Wohnraum werden zu lassen, die den heutigen Ansprüchen gerecht wird - ob die neuen Fenster oder die Klimaanlage - die Wohnung verfügt über viele Annehmlichkeiten.

Sie überzeugt durch ihre **praktische Raumaufteilung**, große Fensterflächen und einen wunderschönen Ausblick Richtung Klosterneuburg.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) einer gepflegten Wohnanlage aus den 1970er-Jahren und präsentiert sich in sehr gutem, modernisiertem Zustand.

Die **verglaste Loggia** erweitert den Wohnraum und kann ganzjährig genutzt werden – ideal zum Entspannen mit Blick ins Grüne.

Beheizt wird diese ideale Familienwohnung mittels **Fernwärme**. Zudem gibt es auch eine **Klimaanlage**, die an heißen Tagen für Abkühlung sorgt. In den südseitig ausgerichteten Zimmern gibt es zudem außenliegende Jalousien. Zudem wurden von den bisherigen Eigentümern im **Jahr 2021 die Fenster getauscht**.

RAUMAUFTeilUNG:

- Vorraum / Eingangsbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront

- 3 (Schlaf-)Zimmer
- Separate, gut ausgestattete Küche
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC separat
- 2 praktische Abstellräume
- Verglaste Loggia (ganzjährig nutzbar)

Zudem steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNG:

- Moderne Sicherheitstüre (2021)
- Außenjalousien (2021)
- Klimaanlage (2022)
- Kompletter Fenstertausch (2021)
- Modernisiertes Badezimmer und Sanitäranlagen
- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus

- Parkmöglichkeiten vor der Wohnanlage

LAGE und UMGEBUNG:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnanlage mit sehr guter Infrastruktur. Wiener Stadtgrenze in ca. 10 Minuten erreichbar

Autobahnauffahrt Korneuburg Ost nur ca. 2 Minuten entfernt

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Nähe

Ärzte und Landeskrankenhaus Korneuburg

Schwimmbad, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Privater Spielplatz innerhalb der Wohnanlage

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten:

Wander- und Radwege, Bisamberg, Donauufer

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap