

Helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon & 2 Stellplätzen



Objektnummer: 6556/174

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Nutzfläche:	59,72 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,19
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	157,00 €
Sonstige Kosten:	66,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis EUR 269.000 (+ 15.000,- pro Stellplatz) = Gesamtkaufpreis € 299.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

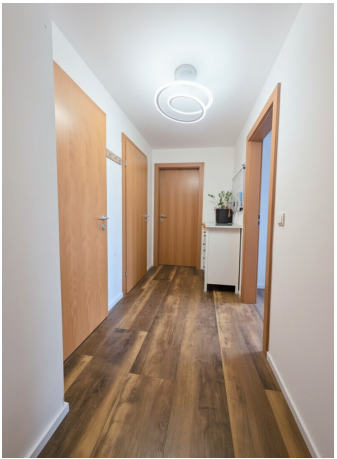


Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann











ERHO Immobilien www.erho.at

Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon & 2 Stellplätzen

Das Objekt im Überblick

Zum Verkauf steht eine helle, neuwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Stock (Franz-Zeiller-Gasse, 2102 Bisamberg). Die Immobilie besticht durch modernen Wohnkomfort, eine funktionelle Raumaufteilung und die absolute Grünruhelage.

Details und Raumaufteilung:

- **Nutzfläche:** ca. 59,72 m²
- **Vorzimmer:** Zentral begehbar (alle Räume separat zugänglich)
- **Wohnzimmer:** Großzügig, mit offener Wohnküche (voll ausgestattet/neuwertig) – **raumweise abteilbar** und mit direktem Ausgang auf den Balkon
- **Schlafzimmer:** Separates, ruhiges Zimmer
- **Außenbereich:** Gemütlicher Balkon (ca. 6,28 m²), **hofseitig** ausgerichtet
- **Sanitär:** Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss; separates WC mit Handwaschbecken/Waschtisch
- **Stauraum:** Praktischer Abstellraum/Garderobe in der Wohnung
- **Keller:** Außergewöhnlich großes, trockenes Kellerabteil (ca. 12 m²) **mit eigenem Stromanschluss**

Highlights & Allgemeinflächen

- **Parken:** Gleich 2 eigene PKW-Abstellplätze im Eigentum!
- **Technik & Komfort:** Nachhaltige Pellets-Zentralheizung, moderne Wohnraumbelüftung, Kunststofffenster mit Außenrollläden.

- **Möblierung:** Die moderne Einrichtung kann nach Absprache optional übernommen werden.
- **Wohnbauförderung:** Eine bestehende Wohnbauförderung kann optional übernommen werden.
- **Allgemeinräume im Haus:** Fahrradabstellraum sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum vorhanden.

Ruhige Top-Lage & Infrastruktur

- **Nahversorgung:** Nur ca. 750 Meter zum Ortszentrum (Supermarkt (Billa), Bäckerei, Apotheke, Ärzte, Kindergarten & Schule).
- **Freizeit & Erholung:** Absolute Grünruhelage am Fuße des Bisambergs mit tollen Ausflugszielen; großer Spielplatz nur ca. 200 Meter entfernt. Florian-Berndl-Bad und Golfplatz in der Umgebung.
- **Öffentliche Anbindung:** Nur ca. 5 Gehminuten zur Bushaltestelle (Linie 850 nach Wien Floridsdorf). S-Bahn-Station Bisamberg (S3) in Gehweite (ca. 20–25 Min. nach Wien). Zusätzlich flexibler Poldi-Rufbus.
- **Individualverkehr:** Perfekte Anbindung an die A22 – die Wiener Innenstadt ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.

Kosten & Energie

- **Betriebskosten:** € 158,- (inkl. Verwaltung und USt.) | **Instandhaltung:** € 63,25
- **Energieausweis:** Klasse B (HWB 49,1) / Klasse A++ (fGEE 0,19)

Kontakt & Besichtigung

Lust auf eine Besichtigung? Hör auf zu träumen und schau es dir live an! Schnapp dir dein Telefon und vereinbare noch heute deinen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Ihre Ansprechpartnerin:

Anita Hosmann | *ERHO Immobilien e.U.*

Mobil: 0664 188 27 80

E-Mail: erho@erho.at

Web: www.erho.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <9.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap