Wohntraum am Bisamberg | Doppelhaushälfte | ca. 124 m2 Wohnfläche | 4 Zimmer | Fußbodenheizung | Garage | Südterrasse | Dachboden ausbaubar



Objektnummer: 5642

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	124,36 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	209,26 m²
Kaufpreis:	595.000,00 €

Provisionsangabe:

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






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Mag. (FH) Simon Schmidt
+43 660 199 34 43
s.schmidt@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN














KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet



Objektbeschreibung

In **attraktiver Siedlungslage am Bisamberg** erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte mit ca. 124 m² Wohnfläche, sonniger Südterrasse, Wintergarten und eigenem Garten. Großzügige Wohnbereiche, **vier Zimmer und zusätzliche Platzreserven im Dachboden** schaffen ein Zuhause, das sowohl heute als auch in Zukunft viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse bietet.

Das Herzstück des Hauses bildet der **großzügige Wohnbereich mit Küche**. Von hier aus bietet sich ein angenehmes, offenes Wohngefühl mit viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen. Ein **Wintergarten** erweitert den Wohnbereich und schafft einen zusätzlichen Platz mit Blick in den Garten. Ein Schwedenofen im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit.

Die **südlich ausgerichtete Terrasse** bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Stunden im eigenen Garten.

Das Haus verfügt über 4 Zimmer sowie einen Abstellraum und ein kleines Büro. Damit eignet es sich sowohl für Familien als auch für Paare, die zusätzlichen Platz für Homeoffice, Gäste oder Hobbys benötigen.

Ein besonderes Potenzial bietet der ausbaubare Dachboden. Dieser eröffnet die Möglichkeit, bei Bedarf zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum zu schaffen.

Die Raumaufteilung stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoß:

Vorraum mit ca. 7,45 m2

Garderobe mit ca. 2,76 m2

Abstellraum mit ca. 2,00 m2

Garage mit ca. 19,24 m2

Kellerraum 1 mit ca. 15,42 m2 (zusätzliche Nutzfläche)

Kellerraum 2 mit ca. 8,45 m2 (zusätzliche Nutzfläche)

Erdgeschoß:

Wohnzimmer mit ca. 34,28 m2

Küche mit ca. 10,31 m2

Flur mit ca. 3,47 m2

Büro mit ca. 4,76 m2

WC mit ca. 1,95 m2

Dachgeschoß:

Zimmer 1 mit ca. 13,77 m2

Zimmer 2 mit ca. 13,60 m2

Zimmer 3 mit ca. 12,79 m2

Badezimmer mit ca. 7,70 m2

Flur mit ca. 3,40 m2

Ausstattung & Highlights

· Ruhige Siedlungslage am Bisamberg

· ca. 124 m² Wohnfläche mit 4 Zimmern

· großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Schwedenofen

· Wintergarten und sonnige Südterrasse

· Garten mit automatischer Bewässerung und Gartenbeleuchtung

· Garage sowie Möglichkeit für einen zusätzlichen Stellplatz

· Fußbodenheizung in allen Räumen

· ausbaubarer Dachboden mit zusätzlichem Gestaltungspotenzial

· kleines Büro im Erdgeschoß sowie praktischer Abstellraum im Kellergeschoss

· Außenrollos und Fliegengitter an den meisten Fenstern

Das Badezimmer wurde 2018 renoviert (Walk-in-Dusche, Waschtisch, inkl. Möbel und Spiegelschrank). Auch bei den Fenstern wurde bereits investiert: Die Fenster in den Schlafzimmern wurden bereits erneuert, ebenso wurde ein Fenster 2022 im Wohnzimmer erneuert.

Zum benachbarten Grundstück wird zusätzlich ein **Sichtschutz** hergestellt, wodurch im Garten- und Außenbereich mehr Privatsphäre geschaffen wird.

Das Haus kann teilmöbliert übernommen werden. Eine Übergabe erfolgt nach Vereinbarung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Einfamilienhaus in einer sehr begehrten Wohnlage in Bisamberg zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

? 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 595.000,-

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

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

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 Expose 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. Die Immobilie kann teilmöbliert übernommen werden. Für die auf einzelnen Bildern dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mit übernommen werden können, ist reine Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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

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 <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap