

**Großzügige 3-Zimmer Wohnung im Bisamberger
Schlosspark | Wohnfläche ca. 88,80 m² | Loggia mit
Grünblick | Tiefgaragenplatz | Lift | Fahrradraum**



Objektnummer: 5781

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,80 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	232,80 €
USt.:	26,16 €
Provisionsangabe:	

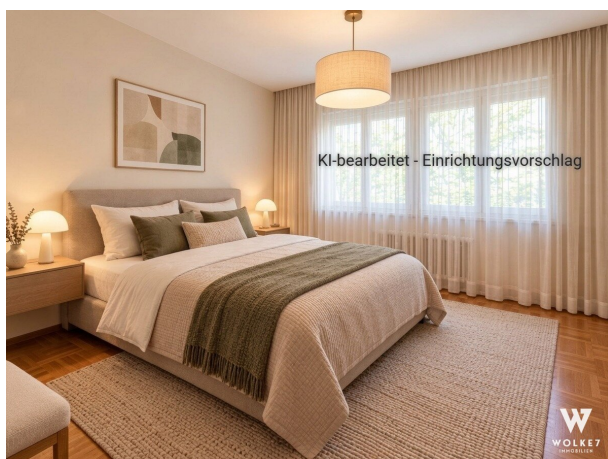
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

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









Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Bisamberg befindet sich diese großzügige Wohnung mit ca. 88,80 m² Wohnfläche zuzüglich einer Loggia mit ca. 7,52 m². Sie liegt im 1. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Die Wohnanlage befindet sich im ehemaligen Schlosspark von Bisamberg und zeichnet sich durch weitläufige Grünflächen und ein angenehm ruhiges Wohnumfeld aus. Von der ostseitig ausgerichteten Loggia blickt man direkt ins Grüne – ein schöner Platz, um die Morgensonne zu genießen.

Die Wohnung selbst befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Raumaufteilung

Die ca. 88,80 m² Wohnfläche verteilen sich auf:

Vorzimmer mit Flur und Garderobenbereich mit ca. 12,16 m²

Abstellraum mit ca. 1,82 m²

Badezimmer mit WC mit ca. 5,05 m²

Separates WC mit ca. 1,22 m²

Küche mit ca. 6,63 m²

Großzügiges Wohnzimmer mit separatem Essbereich mit ca. 29,20 m²

Zimmer 1 mit ca. 18,22 m²

Zimmer 2 mit ca. 14,50 m²

Die beiden Schlafzimmer sowie die Loggia sind nach Osten ausgerichtet. An sämtlichen Fenstern ist innenliegender Sonnenschutz vorhanden.

Durch die großzügige Raumaufteilung eignet sich die Wohnung besonders für Paare und Familien. Ebenso lässt sich eines der beiden Schlafzimmer sehr gut als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen.

Wohnen im Grünen – im ehemaligen Schlosspark

Ein besonderer Vorzug ist die Lage innerhalb einer großzügigen, begrünten Wohnanlage im ehemaligen Schlosspark. Weitläufige Grünflächen und ein Kinderspielplatz schaffen ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Bisamberg verbindet die Vorzüge eines beliebten Weinortes mit der Nähe zu Wien. Gastronomie und traditionelle Heurigen gehören ebenso zur Umgebung wie das nahe gelegene Erholungsgebiet rund um den Bisamberg mit zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern, Laufen und Radfahren.

Wohnanlage & Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage. Ein Fahrradraum sowie ein Waschraum im Keller stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme, die regelmäßig gewartet wurde.

Die Wohnanlage wurde Anfang der 1980er-Jahre errichtet. In den vergangenen Jahren wurden die Wohnhäuser sowie die Tiefgarage umfassend saniert. Die Anlage präsentiert sich daher in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über gute energetische Kennzahlen.

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt derzeit rund € 198.000.

KEYFACTS AUF EINEN BLICK:

Wohnfläche: ca. 88,80 m²

Loggia: ca. 7,52 m²

Stockwerk: 1. Stock

Lift: vorhanden

Zimmer: Großzügiges Wohnzimmer mit separatem Essbereich + 2 Schlafzimmer

Ausrichtung: Loggia und beide Schlafzimmer nach Osten

Ausblick: ins Grüne

Zustand: renovierungsbedürftig

Sonnenschutz: innenliegend an sämtlichen Fenstern

Heizung: Gastherme, regelmäßig gewartet

Parken: Tiefgaragenstellplatz

Baujahr: Anfang der 1980er-Jahre

Rücklage der Eigentümergemeinschaft: ca. € 198.000

Allgemeinflächen: großzügige Grünflächen und Kinderspielplatz

Weitere Einrichtungen: Fahrradraum und Waschraum

Zu den Vorschreibungen ist ergänzend zu erwähnen, dass noch 2 Darlehen (Haussanierung bzw. Garagensanierung) laufen, die über die Vorschreibung abgerechnet werden. Das Haussanierungsdarlehen läuft Ende 2027 ab (derzeit € 119,46 p.M.) und ist nicht vorzeitig rückzahlbar. Das "Darlehen-Garage" läuft noch bis 2033 und ist vorzeitig rückzahlbar (derzeit gesamt € 125,66).

Wer die Möglichkeit schätzt, eine Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren, findet hier eine interessante Gelegenheit.

Die Kombination aus 88,80 m² Wohnfläche, Loggia mit Grünblick, zwei Schlafzimmern, Lift, Tiefgaragenplatz und der besonderen Lage im ehemaligen Schlosspark bietet eine sehr gute Grundlage für ein individuelles Zuhause in einer beliebten Wohngegend vor den Toren Wiens.

Melden Sie sich für einen individuellen Besichtigungstermin und lernen Sie ihr neues Zuhause kennen!

? 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 299.000,- + 20.000 EUR Tiefgaragenplatz

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 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap