Bisamberg Familien-Idylle mit Wellness Oase auf geschichtsträchtigem Pachtgrund



Pool und Sauna Haus Bisamberg

Objektnummer: 1609/47286

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	2005
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,20 m²
Nutzfläche:	121,20 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	297,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

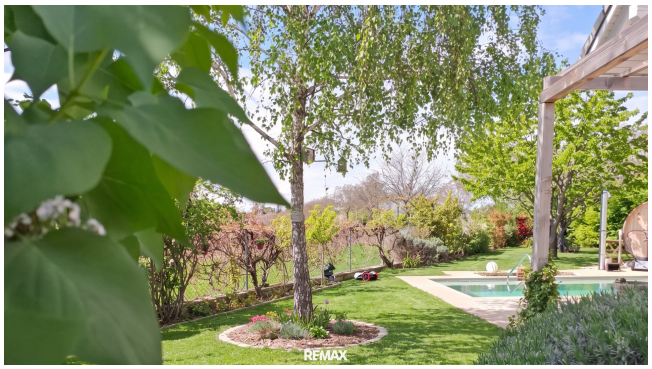
Ihr Ansprechpartner

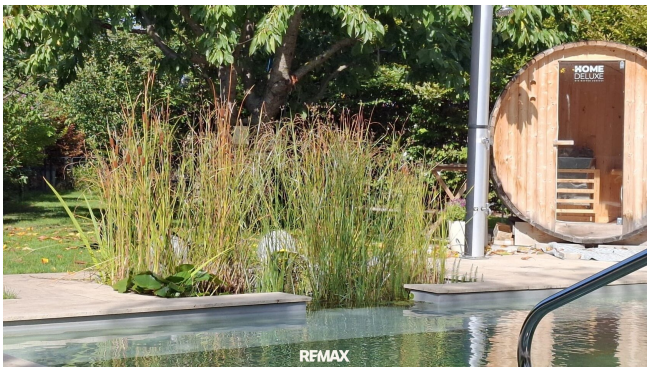


Akad. M&SWU Alexandra Fellner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9

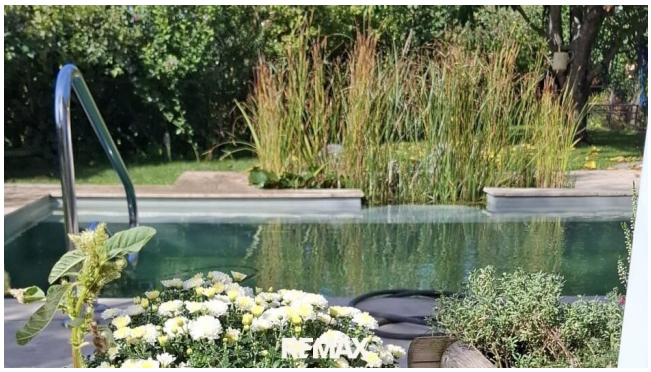

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

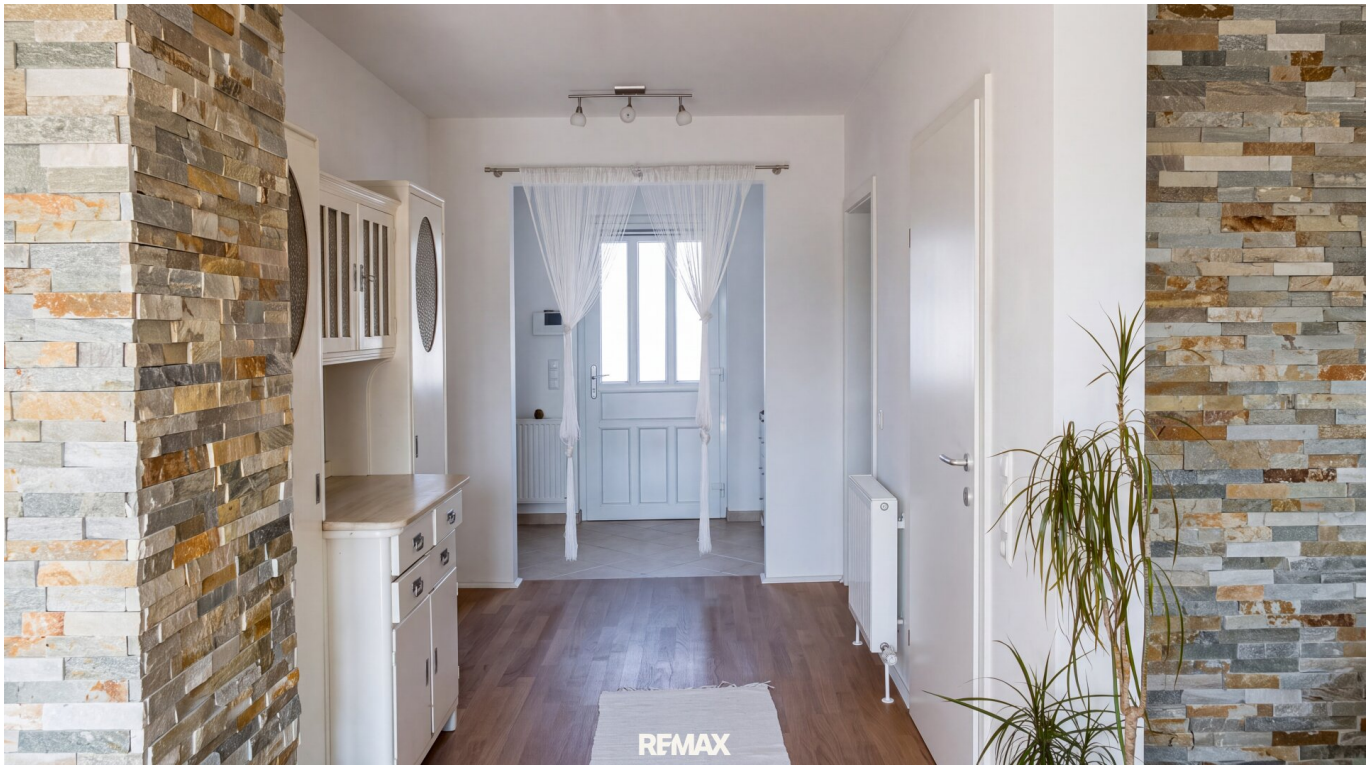

RE/MAX

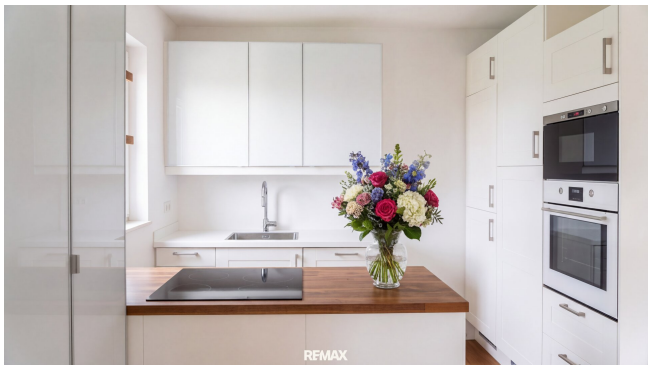

RE/MAX











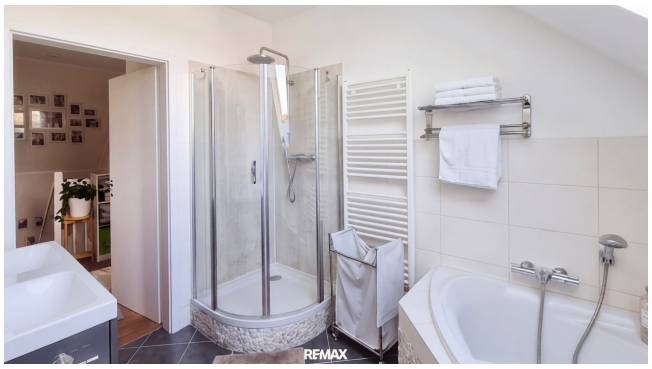



RE/MAX


RE/MAX

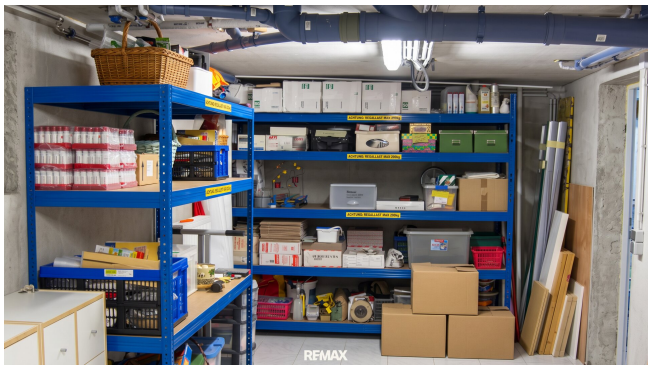

RE/MAX


RE/MAX

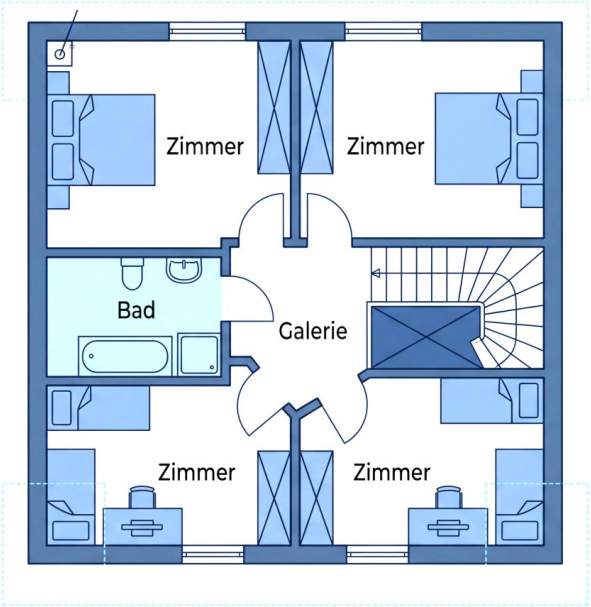

RE/MAX


RE/MAX

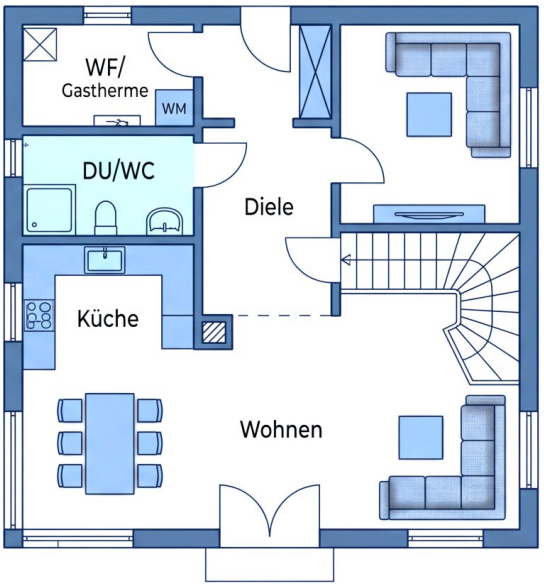

RE/MAX


RE/MAX

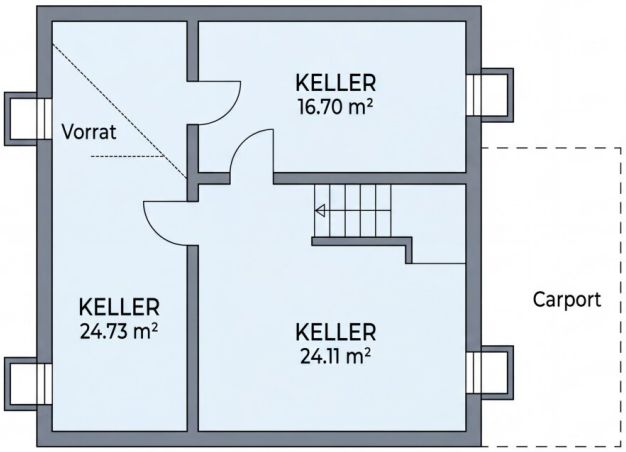
1. DACHGESCHOSS-PLAN
(STILISIERT)



2. ERDGESCHOSS-PLAN
(MÖBLIERUNGSVORSCHLAG)



3. KELLERGESCHOSS-PLAN
(STILISIERT)

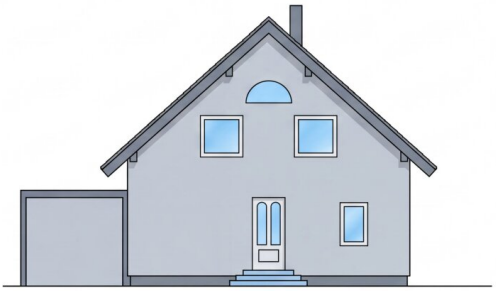


Alle Maße sind Circa-Angaben

4. HAUSANSICHTEN
(SÜD & NORD)



SÜD - ANSICHT



NORD - ANSICHT

Objektbeschreibung

Dieses **wunderschöne ELK-Fertigteilhaus** verbindet großzügiges Wohnen für die ganze Familie mit einer exklusiven Wellness-Oase im eigenen Garten. Die Liegenschaft besticht durch ihre Top-Lage in Bisamberg, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein liebevoll umgesetztes Gesamtkonzept im Innen- und Außenbereich.

DETAILS

Objekttyp: Freistehendes ELK-Fertigteilhaus (komplett auf Vordermann gebracht)

Grundstück: Pacht des Stifts Klosterneuburg

Pachtvertrag: 60 Jahre Laufzeit (schriftliche Zusage liegt bereits vor)

Bestandzins: € 6.680,09 netto p.a. (zzgl. USt., wertgesichert nach VPI 2025)

Zimmeranzahl: 6 Zimmer(perfekt für größere Familien geeignet)

Keller: Sehr großzügig angelegt mit viel Stauraum

ParkenCarport mit ca. 20,21 m2: + zusätzliche Abstellfläche für **ca. 2 Autos**

Heizung: Aktuell Gas (Energieversorgung kann sowie die Stromversorgung auf den neuesten Stand gebracht werden)

Blower Door Test: Prüfbericht liegt vor!

Da sich das Haus auf einem Pachtgrundstück befindet, erwerben Käufer das **wertvolle Eigentum am Gebäude (Superädifikat)**, während für den Grund ein monatlich/jährlich kalkulierbarer Bestandzins anfällt.

- **Vorteil für Käufer:** Der Anschaffungspreis ist deutlich niedriger als bei einer klassischen Liegenschaft in Bisamberg, wo Quadratmeterpreise für reines Bauland bereits bei **€ 580,- bis über € 800,-** liegen. Dadurch sinkt der Eigenkapitalbedarf bei der Finanzierung drastisch.

- **Investitions-Mehrwert:** Das Haus wurde komplett modernisiert und durch teure Außenanlagen (Naturpool, Saunafass, Gartenhaus, Carport) massiv aufgewertet.

- **Kaufpreis-Indikation (VB):** Der neue 60-Jahre-Vertrag bietet langfristige Investitionssicherheit für Generationen.

Das Haus wurde nach dem Kauf der jetzigen Eigentümer umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem top überprüften Zustand. Die Raumaufteilung bietet maximale Flexibilität:

- **Erdgeschoss / Untergeschoss (UG) mit ca. 66,05 m2:** Das Herzstück bildet die großzügige **Wohnküche mit integriertem Essbereich** – der perfekte Treffpunkt für die Familie. Der Kamin sorgt für zusätzlichen Wohlfühlfaktor! Besonders praktisch: Auf dieser Ebene befindet sich ein **zusätzliches Zimmer mit eigenem Badezimmer**, welches sich ideal als Gästezimmer, Home-Office oder barrierefreier Wohnbereich nutzen lässt.

- **Obergeschoss (OG) mit ca. 63,77 m2:** Hier befinden sich **vier weitere Zimmer** in angenehmer, komfortabler Raumgröße, die sich flexibel als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer aufteilen lassen. Ein geräumiges

  Familienbadezimmer mit Badewanne sorgt für optimalen Komfort am Morgen.

- **Kellergeschoss mit ca. 66,54 m2:** Der Keller bietet eine enorm großzügige Nutzfläche und sorgt für exzellente Stauräume oder Platz für Hobbys und Fitness.

Garten, Wellness & Außenanlagen

Der Außenbereich wurde nach einem **eigenen, harmonischen Gartenkonzept** neu gestaltet:

- **Vorgarten:** Ein wunderschön gepflegter und repräsentativer Empfangsbereich.

- **Naturpool:** Ein biologisches Highlight im Hauptgarten, das an heißen Sommertagen glasklares, chemiefreies Badevergnügen bietet.

- **Saunafass:** Das freistehende Wellness-Fass im Garten garantiert entspannende

Stunden in der kalten Jahreszeit.

- **Gartenhaus:** Ein stilvolles, extra errichtetes Häuschen für Gartengeräte, Werkzeug oder als gemütlicher Rückzugsort.

Lage & Infrastruktur-Hotspots in Bisamberg

Bisamberg zählt zu den exklusivsten und lebenswertesten Weinbaugemeinden im direkten Wiener Umland. Die Gemeinde kombiniert dörflichen Charme, intakte Natur und herausragende urbane Nähe.

- **Schulen & Kindergärten:** Direkt im Ort gibt es zertifizierte Landeskindergärten sowie eine moderne Volksschule. Weiterführende Schulen (wie Mittelschuhen und Gymnasien) befinden sich in der unmittelbar angrenzenden Bezirksstadt Korneuburg oder im nahen Wiener Raum (z.B. Strebersdorf) und sind schnell erreichbar.

- **Freizeit & Natur:** Der Bisamberg selbst liegt direkt vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Wanderungen, Mountainbike-Touren und gemütlichen Abenden bei den zahlreichen Traditionsheurigen ein. Der Donauradweg und lokale Sportvereine (Tennis, Fußball) bieten ein abwechslungsreiches Programm.

- **Verkehrsanbindung (Öffis & Pkw):**

    - **Bahn & Bus:** Regionalbusse binden die Gemeinde perfekt an. Die naheliegenden S-Bahn-Stationen (wie *Korneuburg* oder *Wien Strebersdorf*) bieten mit den **Linien S3 und S4** eine schnelle, staufreie Direktverbindung im dichten Takt direkt nach Wien (Floridsdorf/U6, Praterstern/U1 oder ins Zentrum).

    - **Straße:** Die Auffahrt zur **Donauuferautobahn (A22)** ist in wenigen Minuten erreicht. Zudem sorgt der Knoten zur **Wiener Außenring Schnellstraße (S1)** für eine perfekte, schnelle Anbindung an den Wiener Norden, den Flughafen Wien-Schwechat sowie das gesamte überregionale Verkehrsnetz.

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist nicht gebunden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Universität <5.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap