

## **Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in herrlicher Grünlage von Bisamberg**



**Objektnummer: 199396186**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.814,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	364,22 €
<b>USt.:</b>	36,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

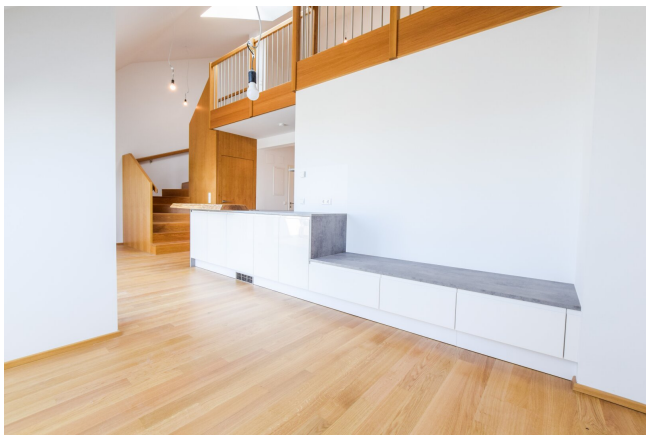
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

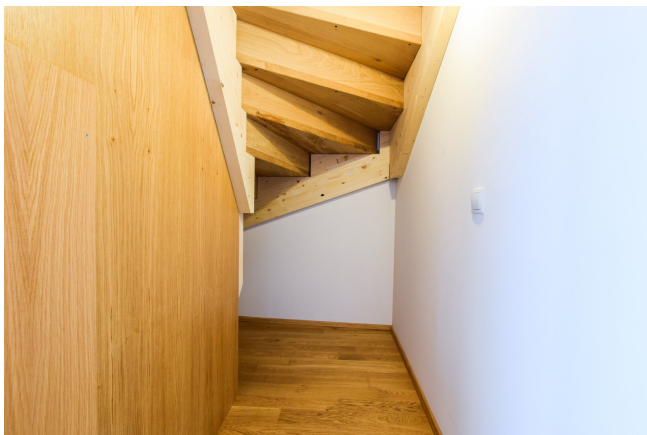


**Ing. Dominic Lorenz**











































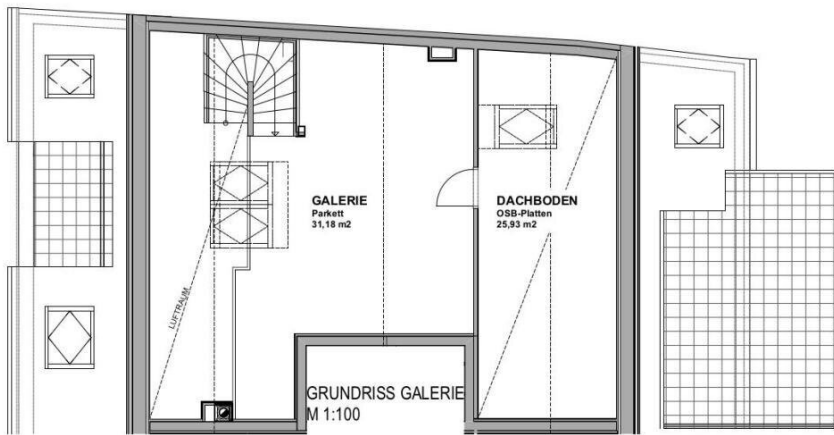




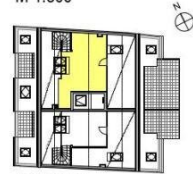
WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFPARKGARAGE  
HAUPTSTRASSE 59, BISAMBERG

HAUS II  
TOP 7

WNF.: 114,33 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 25,48 m<sup>2</sup>



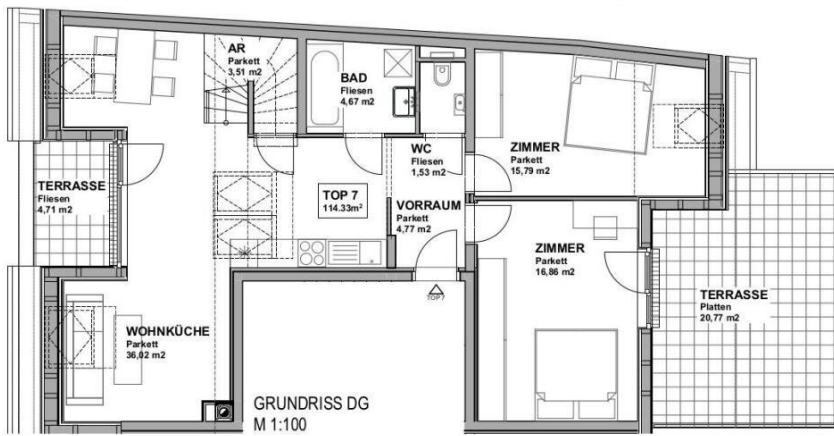
ÜBERSICHT DACHGESCHOSS  
UND GALERIE  
M 1:500



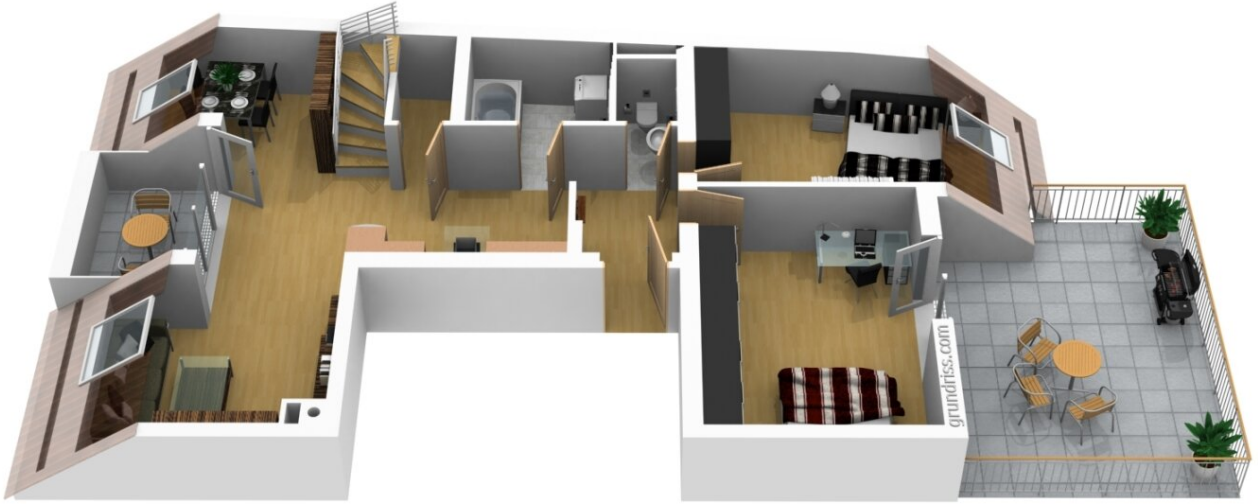
GALERIE



DACHGESCHOSS



TERRASSE/BALKON  ALLG. FLÄCHEN / GANG   
GARTEN  WOHNUNG 





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine traumhafte und herrlich lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in einem im Jahr 2020 errichteten Neubau in zentraler und dennoch herrlicher Grünlage von Bisamberg.**

Die teilmöblierte Wohnung war bis vor Kurzem seit Fertigstellung erstmalig vermietet und weist eine Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> - aufgeteilt auf 2 Geschoße - sowie zwei Terrassen mit insgesamt ca. 25m<sup>2</sup> auf. Der Grundriss im 1. Dachgeschoß unterteilt sich in einen Vorraum, ein Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, zwei Schlafzimmer (davon eines mit Zugang zur ost-seitigen Terrasse) sowie eine großzügige Wohnküche mit Zugang zur west-seitigen Terrasse. Die traumhafte Tischlerküche mit hochwertigen Geräten der Marke Miele lädt zum Kochen ein. Insbesondere der Induktionsherd mit in der Kochplatte integriertem Dunstabzug bildet ein Highlight dieser tollen Küche. Der Neupreis der Küche beträgt ca. 24.000€. Auch bietet die Küche ausreichend Stauraum, da die Küchenzeile um die Ecke (Richtung Wohnzimmer) erweitert wurde. Weiteren Stauraum finden Sie im Abstellraum unter der hochwertigen Eichenholz-Treppe, welche von der Wohnküche auf die Galerie im 2. Dachgeschoß führt. Weiters wurden einige hochwertige Einbauschränke der Fa. Peter Max verbaut. Die Galerie bildet ein weiteres Highlight der Wohnung und wird durch großzügige Dachflächenfenster mit Licht durchflutet. Die Galerie führt in einen abgetrennten Dachbodenbereich mit ca. 26 m<sup>2</sup>, welcher zwar nicht zur Wohnfläche zählt, aber dennoch gleichwertig genutzt werden kann.

Beheizt wird dieses Objekt mittels einer Gaszentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung. An heißen Sommertagen sorgt eine eingebaute Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima. Ein großzügiges Einlagerungsabteil im Keller sowie ein im Preis inkludierter Stellplatz in der Tiefgarage runden dieses Angebot ab und macht es zu Ihrem perfekten, neuen Zuhause.

### **Haus 2/Top 7 Dachgeschoßwohnung**

- Wohnnutzfläche: 114,33 m<sup>2</sup>
- Dachboden: 25,93 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 25,48 m<sup>2</sup>
- Stockwerkslage: DG

## **Der Grundriss gliedert sich wie folgt:**

### **1.Ebene:**

- Vorraum
- WC
- Bad mit bodenebener Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Zimmer 1 mit Zugang zur ost-seitigen Terrasse
- Zimmer 2
- Wohnküche mit Zugang zur west-seitigen Terrasse
- Abstellraum unter der Stiege

### **2.Ebene (Galerie):**

- Galerie
- Dachboden (belichtet mittels Dachflächenfenster)

Hinweis: Die unmöblierten Fotos zeigen den Erstbezugszustand nach Fertigstellung. Weiter hinten finden Sie aktuelle Fotos der hochwertigen Einbaumöbel.

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details stehe ich Ihnen gerne jederzeit unter [01 997 79 20](tel:019977920) zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap