# FAMILIENTRAUM MIT GROSSEM GARTEN



**Objektnummer: 16023**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel**
**Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2100 Bisamberg |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 235,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 363,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 5 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 90,16 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,42 |
| **Gesamtmiete** | 3.350,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.767,46 € |
| **Kaltmiete** | 3.045,45 € |
| **Betriebskosten:** | 277,99 € |
| **USt.:** | 304,55 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Office Team**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29A




KI-BEARBEITET










KI-BEARBEITET












KI-BEARBEITET






KI-BEARBEITET
DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973


DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973


KI-BEARBEITET








KI-BEARBEITET












KI-BEARBEITET













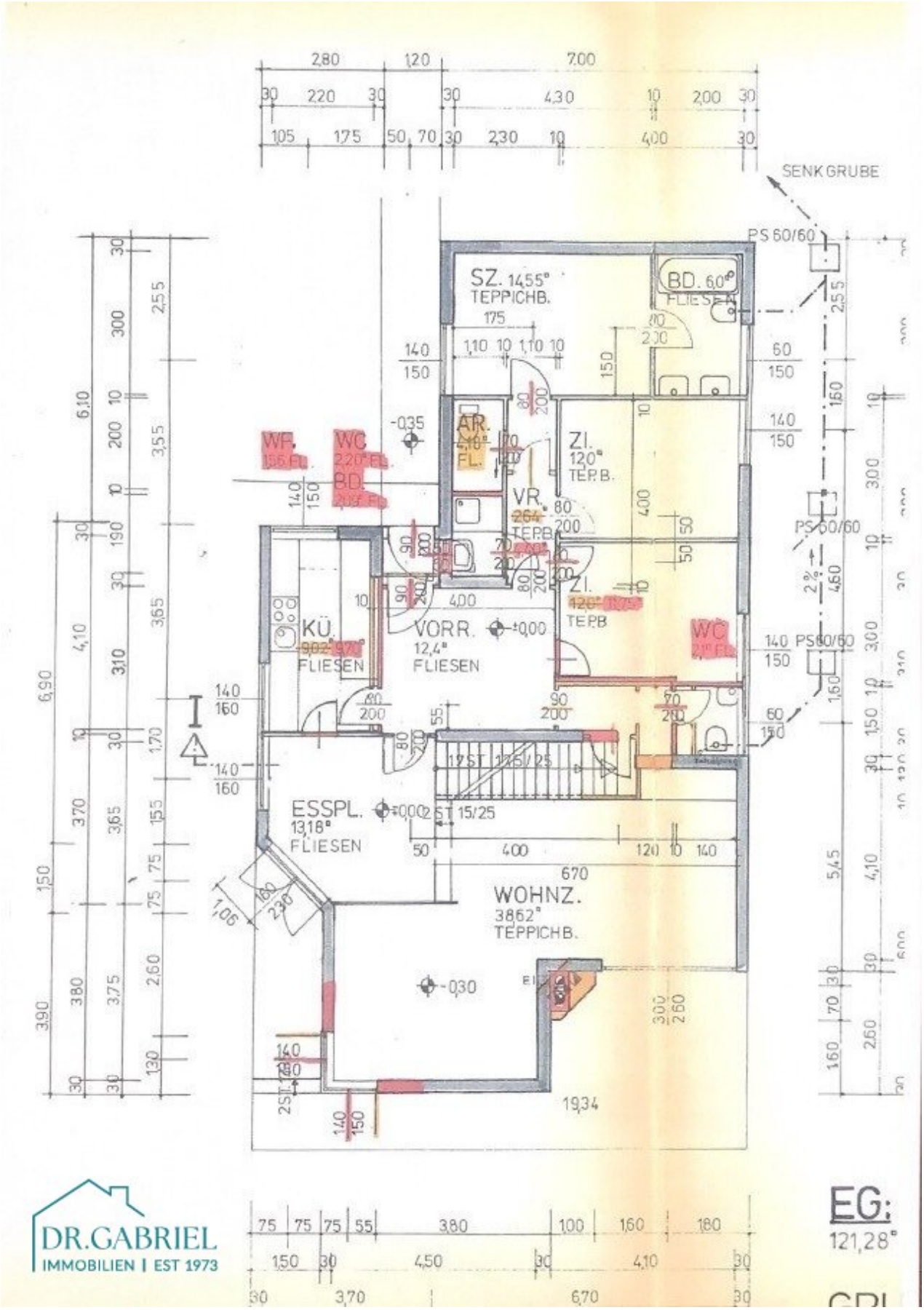




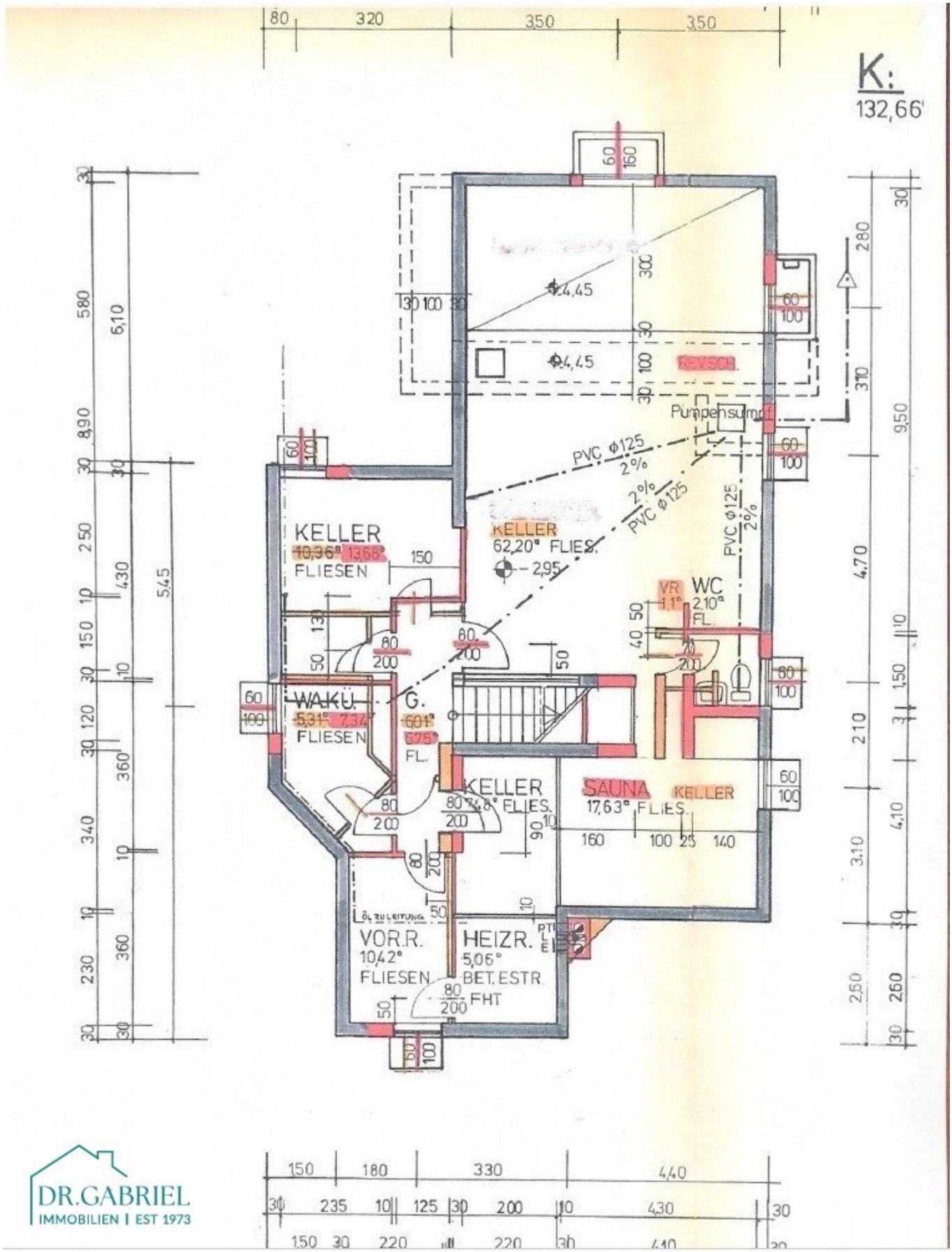




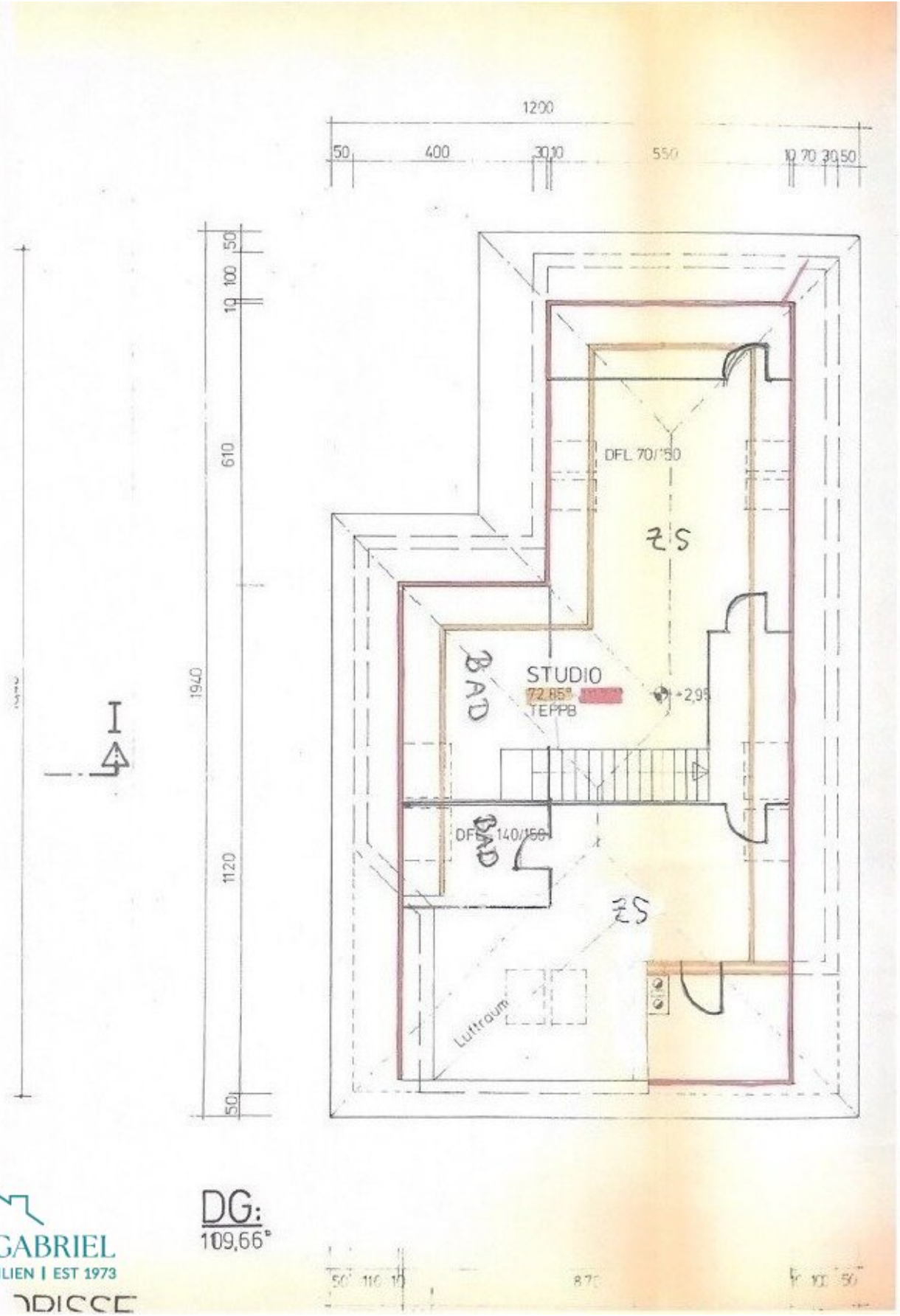





DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973




DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973




DG:
109,66°

DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

# Objektbeschreibung

**GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS IN IDYLLISCHER LAGE IN BISAMBERG**

Das Haus bietet 235 m² Wohnfläche und zusätzlich gut nutzbare Fläche im Untergeschoß.

INFRASTRUKTUR

Autobus 850 und 853 zur Schnellbahn. Mit dem Auto ist man in ca. 25 Minuten in der Wiener Innenstadt.

**RAUMAUFTEILUNG**

EG:

* zentraler Vorraum

* Wohn-Esszimmer mit offenem Kamin und Ausgang in den schönen großen Garten, der an den Wald grenzt

* voll ausgestattete separate Küche

* ein Schlafzimmer (mit Einbauten) mit Badezimmer en-suite

* zwei weitere Schlafzimmer

* zwei WC

OG:

* zwei große sonnige Schlafzimmer mit zwei Badezimmern (mit WC) und begehbaren Schrankräumen

UG:

* Vorraum

* sehr großer Raum (ehemalige Schwimmhalle) - sehr gut geeignet z.B. für Fitness, Hobbyraum, Heimkino

* Sauna mit Dusche und WC

* Abstellraum

* Werkstatt

* Heizraum

Herrlicher Garten

zwei Autoabstellplätze mit großem Carport (man gelangt trocken vom Auto ins Haus)

**AUSSTATTUNG**

* Neue Zentralheizung mit Gas,

* neue Fenster,

* Laminatböden und Fliesenböden,

* moderne voll ausgestattete Komplettküche,

* Klimaanlage im oberen Stock,

* offene Kamine im Wohnbereich und auf der Terrasse,

* eingebaute Bibliothek im Wohnbereich

* Sauna

* SAT-TV

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden.

Die Eigenverbrauchskosten wie Strom, Heizung, Wasser, TV, Internet sind vom Mieter zu tragen.

**BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESES OBJEKTS IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.gabriel.at**

**********

SINGLE FAMILY HOME IN GREEN AND QUIET NEIGHBOUHOOD IN BISAMBERG - FIVE BEDROOMS; THREE BATHROOMS; WONDERFUL GARDEN; AIR CON; LARGE BASEMENT

**SPACIOUS DETACHED HOUSE IN AN IDYLLIC LOCATION IN BISAMBERG**

The house offers **235 m² of living space**, plus additional, highly usable space in the basement.

LOCATION & TRANSPORT

Bus routes **850 and 853** provide connections to the rapid transit railway (S-Bahn). By car, **Vienna city centre can be reached in approximately 25 minutes**.

LAYOUT

**Ground Floor:**

- Central entrance hall
- Living and dining room with an open fireplace and direct access to the beautiful, spacious garden bordering the forest
- Fully equipped separate kitchen
- One bedroom with built-in wardrobes and en-suite bathroom
- Two further bedrooms

- Two separate WCs

**Upper Floor:**

- Two large, bright bedrooms
- Two bathrooms, each with a WC
- Walk-in dressing rooms

**Basement:**

- Entrance hall
- Very large room (formerly a swimming pool area), ideally suited for a fitness room, hobby room, home cinema, etc.
- Sauna with shower and WC
- Storage room
- Workshop
- Boiler room

OUTDOOR AREA

- Beautiful, spacious garden
- Two parking spaces with a large carport, allowing you to get from your car into the

house without getting wet

FEATURES & AMENITIES

- New gas central heating system
- New windows
- Laminate and tiled flooring
- Modern, fully equipped kitchen
- Air conditioning on the upper floor
- Open fireplaces in the living area and on the terrace
- Built-in library in the living area
- Sauna
- Satellite TV

**Note / Disclaimer:** The furniture shown has been digitally created using AI.

The tenant is responsible for all utility and consumption costs, including electricity, heating, water, TV and internet.

PLEASE NOTE

**TO RENT THIS PROPERTY, APPLICANTS ARE REQUIRED TO PROVIDE PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST THREE TIMES THE TOTAL MONTHLY RENT.**

You can find further properties on our website: www.gabriel.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

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

**Verkehr**
Bus <1.000m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap