

TWINS - Doppelhaushälften mit herrlichem Weitblick am Bisamberg



Ansicht Gartenseite

Objektnummer: 583271

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,60 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	250,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,74
Gesamtmiete	3.740,00 €
Kaltmiete (netto)	3.200,00 €
Kaltmiete	3.400,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	340,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

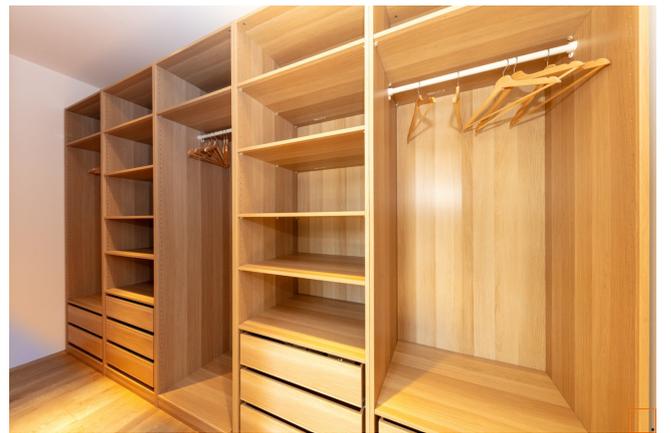
Ihr Ansprechpartner







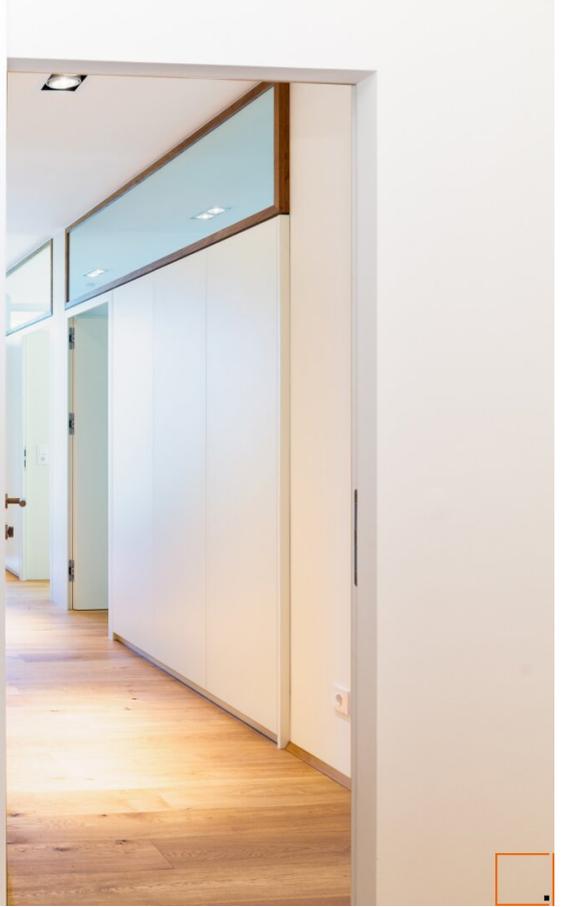










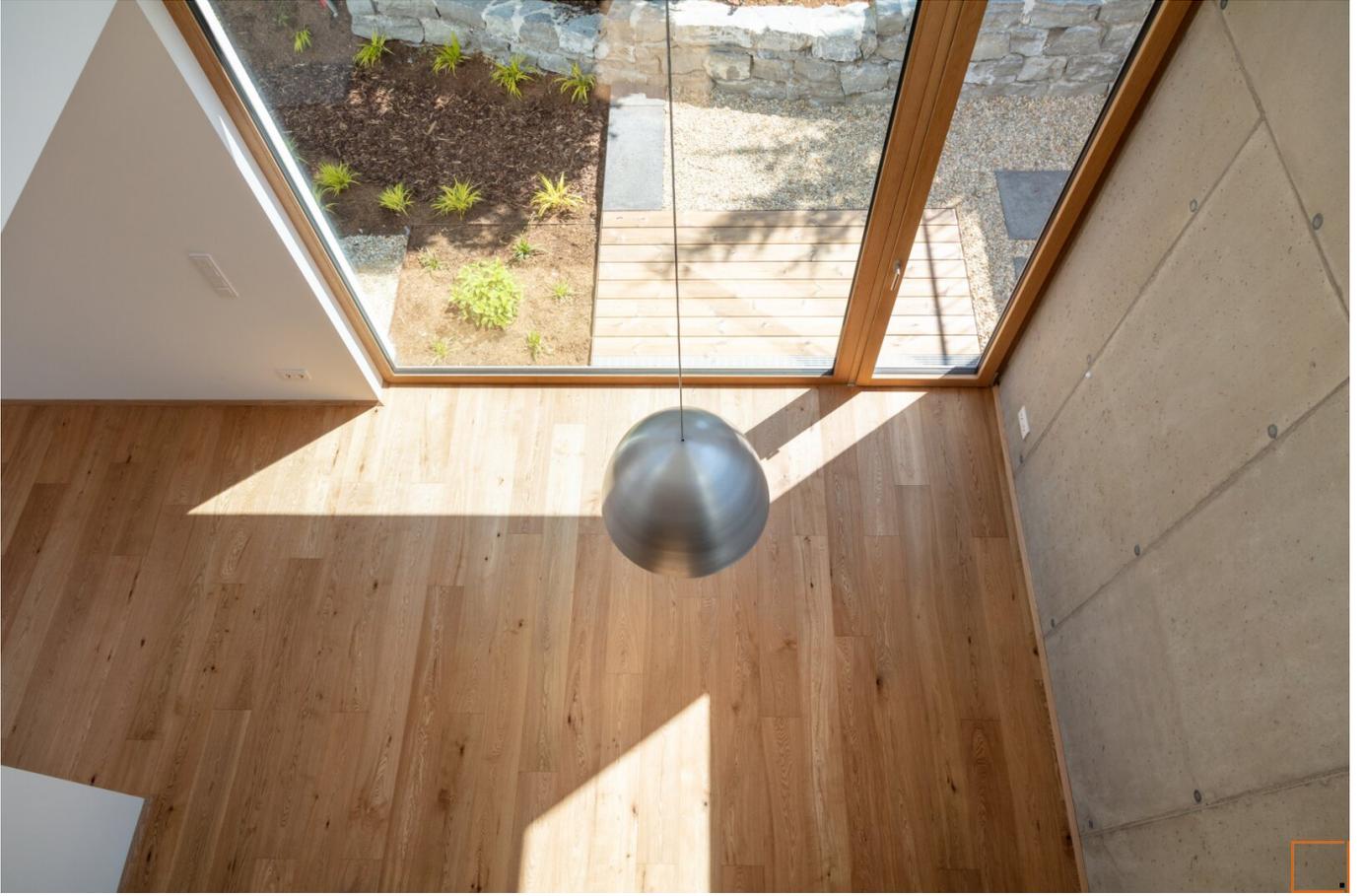










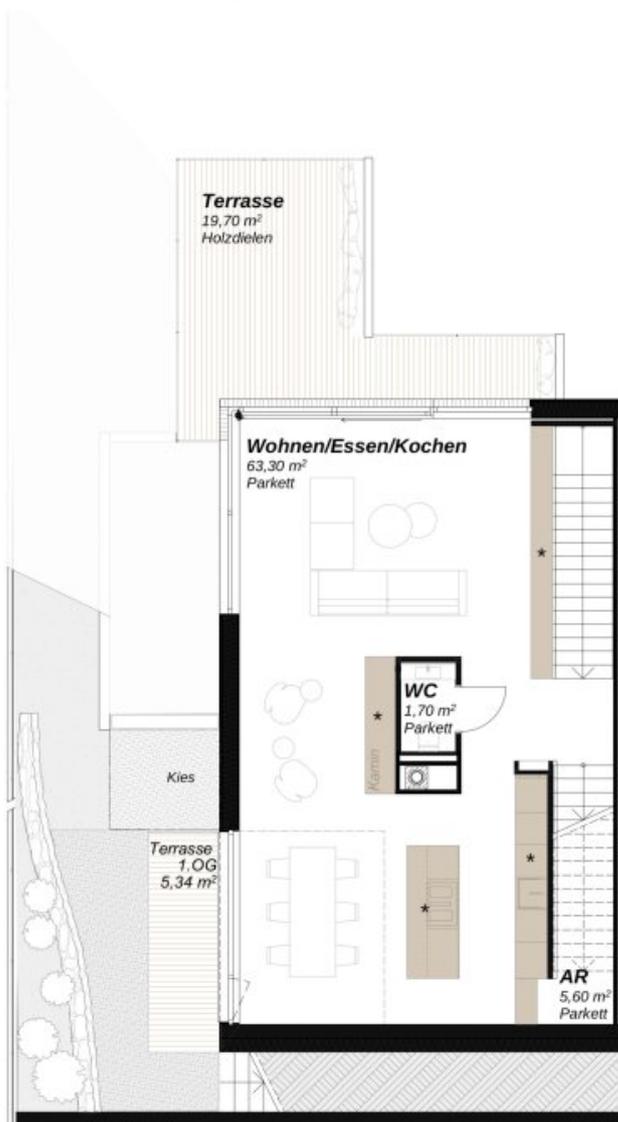


1m 2m 3m 4m 5m

Nutzfläche

Wohnen/Essen/Kochen	63,3
WC	1,7
Abstellraum	5,6

GRUNDRISS 1.OG
M1:100



*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitär- und Küchenmöbel sind bereits vorhanden. Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.



Nutzfläche

Wohnen/Essen/Kochen	63,3
WC	1,7
Abstellraum	5,6

1m 2m 3m 4m 5m

GRUNDRISS 1.OG
M1:100



*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitär- und Küchenmöbel sind bereits vorhanden. Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.



Nutzfläche

Garderobe	15,0
WC	1,7
S.R.	5,7
Zimmer	17,5
Bad	8,9
Loggia	9,3

1m 2m 3m 4m 5m

GRUNDRISS 2.OG
M1:100



*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitärmöbel sind bereits vorhanden.
Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.



Nutzfläche

Garderobe	15,0
WC	1,7
S.R.	5,7
Zimmer	17,5
Bad	8,9
Loggia	9,3



GRUNDRISS 2.OG
M1:100

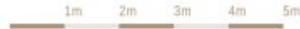


*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitärmöbel sind bereits vorhanden.
Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.



Nutzfläche

Zimmer	13,2
Zimmer	13,0
Gang	18,0
WC	1,6
Bad	8,6
Technik	17,5



GRUNDRISS EG
M1:100

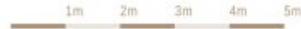


*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitärmöbel sind bereits vorhanden.
Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

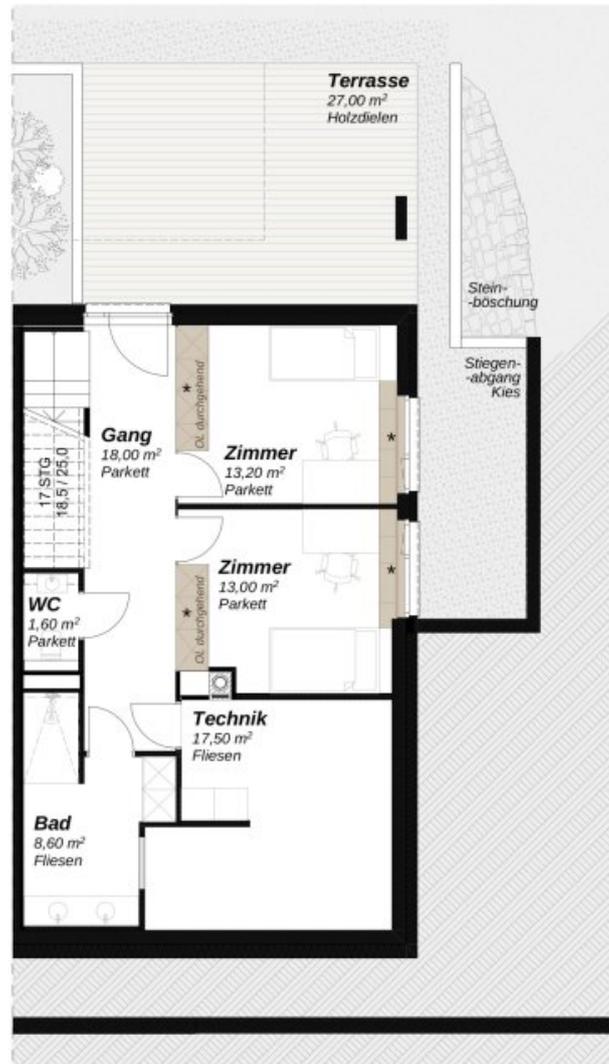


Nutzfläche

Zimmer	13,2
Zimmer	13,0
Gang	18,0
WC	1,6
Bad	8,6
Technik	17,5



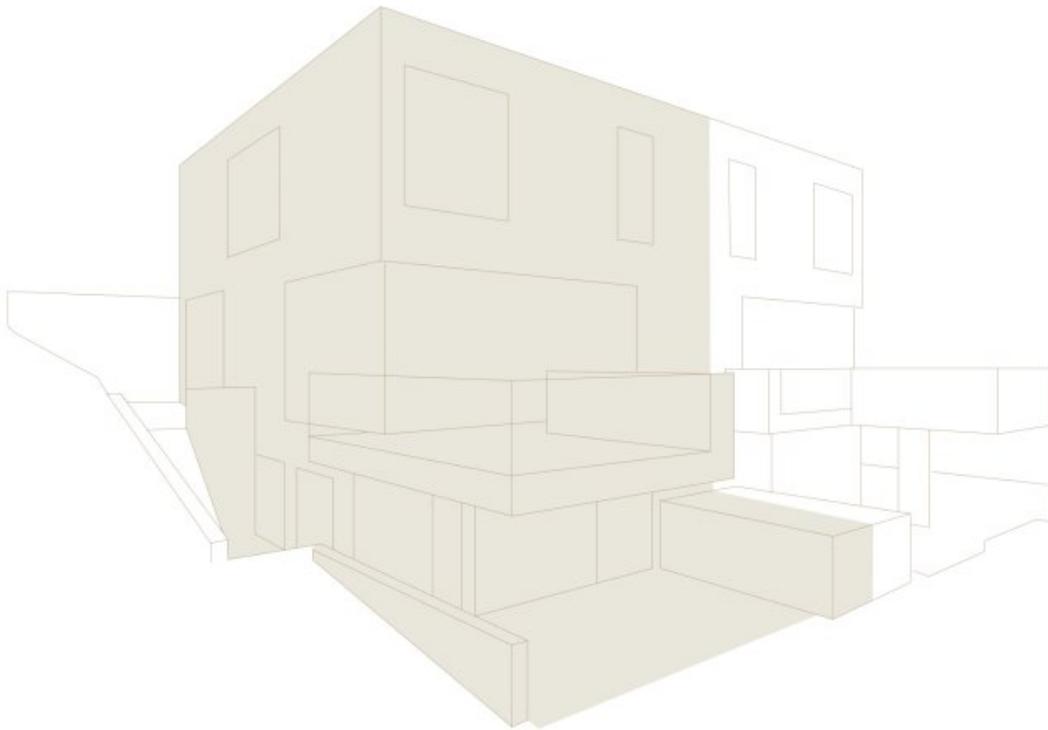
GRUNDRISS EG
M1:100



*Die Möblierung mit Sternzeichen sowie die Sanitärmöbel sind bereits vorhanden.
Die grau gezeichnete Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.



PERSPEKTIVE TOP28a
GARTENSEITE



PERSPEKTIVE TOP28a
GARTENSEITE



Objektbeschreibung

TWINS - für Mieter, die einfach ALLES haben wollen

Vor den Toren Wiens mit herrlichem Ausblick ins Weinviertel und auf die Burg Kreuzenstein haben sich die Vermieter in den Kopf gesetzt, ein Projekt zu verwirklichen, das eigentlich zu schön ist, um wahr zu sein. Mit Herz und Hirn wurde hier ein Wohntraum ins Szene gesetzt, der hinsichtlich jedes Details alle Erwartungen erfüllen kann und nicht nur auf dem Mietensektor seinesgleichen sucht. Ihr neues Zuhause können Sie für bis zu 5 Jahren anmieten und sich buchstäblich "ins gemachte Nest setzen".

Hier am Bisamberg mitten in der Natur trifft modernstes Wohnen mit jedem erdenklichen Komfort auf Nachhaltigkeit, die sich sehen lassen kann.

Dieses außergewöhnliche Projekt erfüllt einfach alle Wünsche, die man als Mieter nur haben kann:

- coole Architektur
- Nachhaltige Bauweise mit hervorragendem Energieausweis
- große, raumhohe Fensterflächen, die innen und außen harmonisch verbinden
- elektrische Außenjalousien
- drei Ebenen für Privatheit und Rückzugsmöglichkeiten
- teilweise doppelte Raumhöhe
- toller Kontrast zwischen Holz und Sichtbeton
- sensationelle, überkomplette Ausstattung mit Einbauschränken und Sideboards
- toll ausgestattete Küche
- Waschmaschine und Trockner
- wunderschöne Gärten mit tollen Pflanzen
- mehrere Terrassen mit Morgen- oder Abendsonne
- Bewässerungsanlage
- Rasenroboter
- SAT-Anlage
- Alarmanlage
- stylische Fahrradboxen vor dem Haus
- (für Details siehe Bau- und Ausstattungsliste)

Die beiden Doppelhaushälfte bieten herausragenden Wohnkomfort ohne Kompromisse inmitten von sanften Hügeln, Wäldern und malerischen Weinbergen, ohne auf die Nähe zu

Wien verzichten zu müssen.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sie in kürzester Zeit an der Stadtgrenze und in der Innenstadt, sei es mit dem Auto oder dem Zug. Gleichzeitig profitieren sie vor Ort von einem breitgefächerten Freizeitangebot, ideal für Familien und alle, die das Beste aus beiden Welten haben wollen.

Raumaufteilung

Die leichte Hanglage wurde beim Bau des Hauses perfekt genutzt.

Durch einen Vorgarten betreten Sie das Haus auf der **oberen Etage**.

Sie gelangen in einen geräumigen Eingangsbereich mit durchdachtem Stauraum in Form von eingebauten Sideboards und einer Gästegarderobe.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie über eine "Landebrücke" in die offen gestaltete Mastersuite, die aus einem Schlafzimmer, einer begehbaren Garderobe und einem offen gestalteten Bad besteht, das WC ist abgetrennt.

In der **mittleren Etage** erwarten Sie eine moderne, komplett ausgestattete Küche vor einer coolen Sichtbetonwand mit doppelter Raumhöhe sowie ein offener, lichtdurchfluteter Wohnraum, mit Kamin und Ausgang zu Terrassen. Auch ein Gäste-WC ist vorhanden.

Die **Garten-Etage** besteht aus zwei weiteren Schlafzimmern mit Ausblicken auf einen Steingarten, einer Lobby mit Ausgang auf Terrasse und in den Garten, einem weiteren Badezimmer und WC sowie dem technischen Herz des Hauses.

Die Raumaufteilung im Detail:

Obere Etage

- großzügiger Eingangsbereich
- WC (1,7 m²)
- Bad (8,9m²)
- Schlafzimmer (17,5 m²)

- Schrankraum (5,7 m²)
- Loggia (9,3 m²)

Mittlere Etage

- offener, räumlich abgetrennter Wohn-Essbereich (63,30 m²)
- WC (1,70 m²)
- 2 Terrassen (5,34 m² / 19,07 m²)
- Abstellraum (5,60 m²)

Garten-Etage

- Gangbereich mit Einbaukästen (18,00 m²)
- Bad (8,60 m²)
- WC (1,60 m²)
- 2 Schlafzimmer (13,00 m²/ 13,20 m²) mit vorgelagertem Steingarten
- Technikraum (17,50 m²)
- Lobby mit Ausgang in den Garten

Ausstattung und technische Details

Obere Etage

- Eingangsbereich mit eingebauten Sideboards und Gästegarderobe
- Masterbedroom mit komplett ausgestatteter begehbare Garderobe
- raumhohe Verglasung
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- offenes Badezimmer mit freistehender Badewanne und Doppelwaschbecken
- WC
- elektrisch steuerbare Außenjalousien
- Morgenterrasse

Mittlere Etage

- zentraler Wohnbereich mit offener Wohnküche (Küchenblock ist farblich abgesetzt, Farbe Schwarzstahl) inklusive hochwertigster Geräte
- Speis
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und zwei Terrassen

Garten-Etage

- zentrale Lobby mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- zwei Kinder- bzw. Gästezimmer mit Blick in einen Steingarten

- Bad
- WC
- Technik- und Kellerräume mit Waschmaschine und Trockner
- Sauna möglich (müsste vom Mieter selbst eingebaut werden)

Wand- und Bodenaufbauten

- Als Bodenbelag wurde ein hochwertiger Fertigparkett in Eiche Natur, Landhausdielen seidenmatt, inklusive passender Eichen-Sockelleiste verlegt.

Fassade

- Die Außenfassade ist als WDVS (Wärmedämmverbundsystem) mit 14 cm EPS-Dämmung ausgeführt und mit weißem Putz versehen.

Fenster

- Die Fenster sind aus Holz- Aluminium-Konstruktionen mit 3-fach-Verglasung ausgeführt. Außenfensterbänke bestehen aus pulverbeschichtetem Aluminium, die Innenfensterbänke aus Eiche-Massivholz.

Heizungsanlage

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- für die Hebeanlage, Rasenroboter und Zisternenpumpe, die mit der benachbarten Doppelhaushälfte gemeinsam genutzt wird, gibt es einen Subzähler.

Kühlung

- über die Wärmepumpe wird kühleres Wasser durch das Fußbodenheizungssystem geleitet, dadurch sinken die Raumtemperaturen.
- Nachtlüftung über gesteuerte Dachflächenfenster

Lüftung

- jede Wohneinheit verfügt über eine zentrale Wohnraumlüftung.

Internet

- Versorgung über Erdkabel ab Übergabepunkt Kabelplus bis zum Gateway, Internetvertrag bereits abgeschlossen

Alarmanlage

- Außenhausschutz und Bewegungsmelder.

Infrastruktur / Entfernungen

Zentrum Korneuburg 5,0 km (10 min)
Ortszentrum 1,5 km (4 min)

Bahnhof Bisamberg 4,0 km (8 min)
Autobahn A22 7 min
Uno City / VIC 20 min
Stadtzentrum Wien 25 min

Bildungseinrichtungen

Kindergarten 520m (2 min)
Volksschule 1,5 km (4 Min)
Mittelschulen 5 km (Korneuburg) / 6 km (Langenzersdorf)
AHS Korneuburg 5 km (Korneuburg)
De La Salle Bildungscampus
Strebersdorf (private AHS + VS + KiGa) 8 km (15 min)

Gesundheit

4 Ärzte im Umkreis von 1km
Apotheke 1,5 km
Klinik Korneuburg 5 km
Klinik Floridsdorf 12 km

Sportmöglichkeiten

Florian-Berndl-Bad 4 km
ausgebautes Radwege-Netz in die Nachbarorte bis nach Wien

Nahversorgung

Billa 1,1 km
Bioladen 1,5 km
Bäckerei 1,5 km
Blumenladen 1,5 km
Optiker 2,0 km

Sonstiges

2 Banken 1,5-2 km
Post 1,5 km

Besichtigungsmöglichkeiten:

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese soeben fertiggestellten Erstbezüge persönlich zeigen zu dürfen, die Perfektion dieses Projekts wird Sie ebenso wie uns begeistern!

Sollten Sie eine Information nicht gefunden haben, die Ihnen wichtig ist, lassen Sie uns das bitte wissen, wir beantworten gerne all Ihre Fragen!

Elisabeth Rohr & Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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