

**Exklusives Wohnerlebnis: Hochwertiges Zuhause auf 1300 m<sup>2</sup> Eigengrund am Wiener Stadtrand!**



IMG\_9287

**Objektnummer: 3814\_563**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	ca. 2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	182,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

### Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

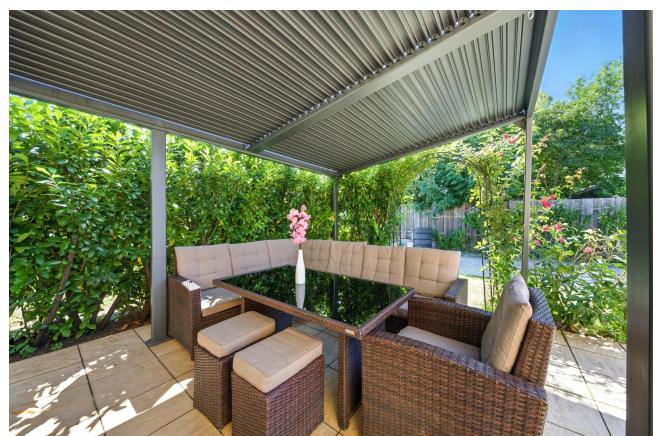
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



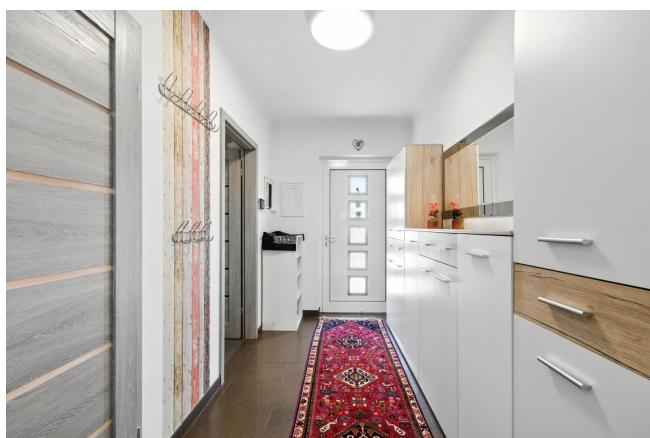










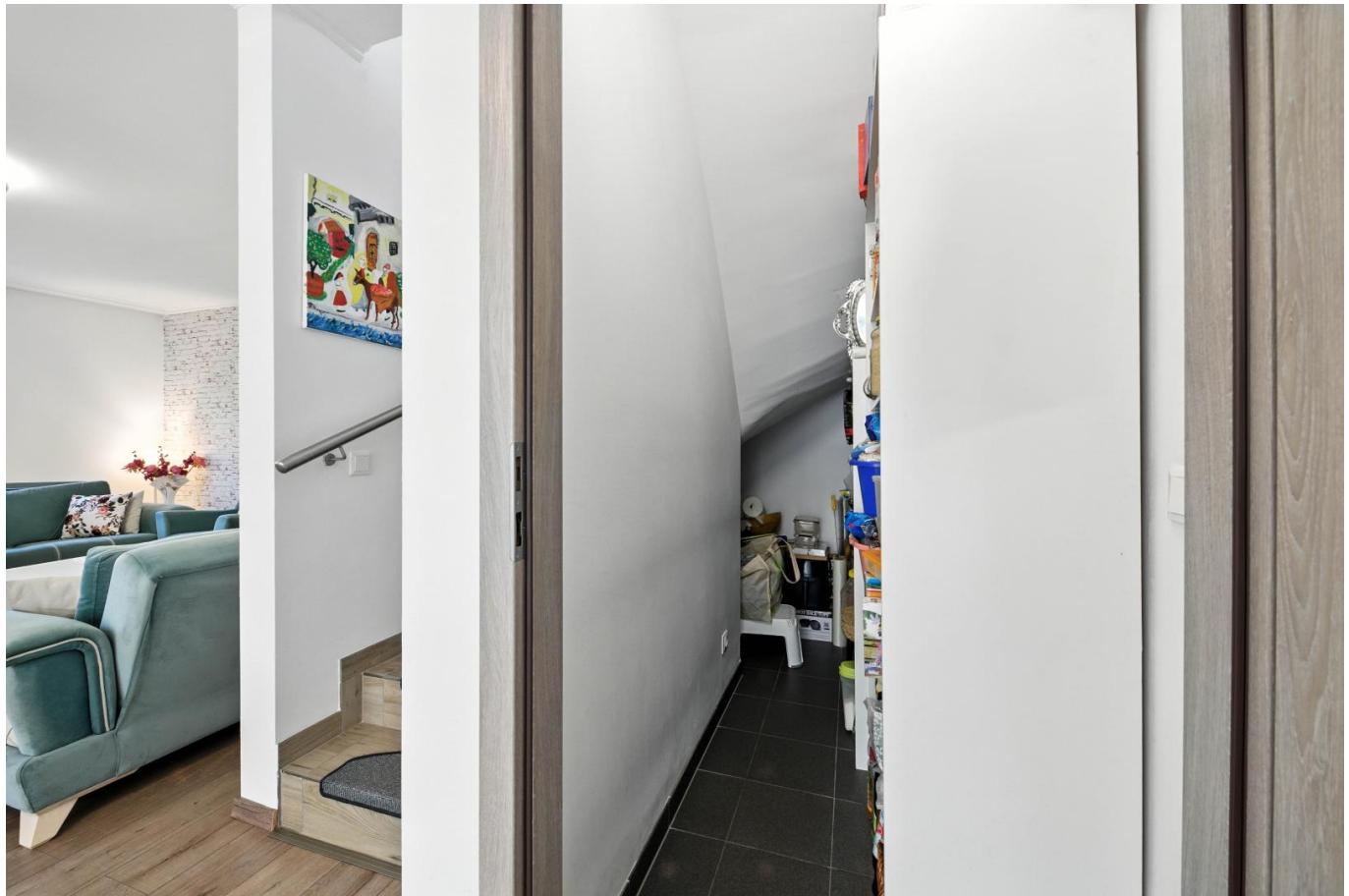






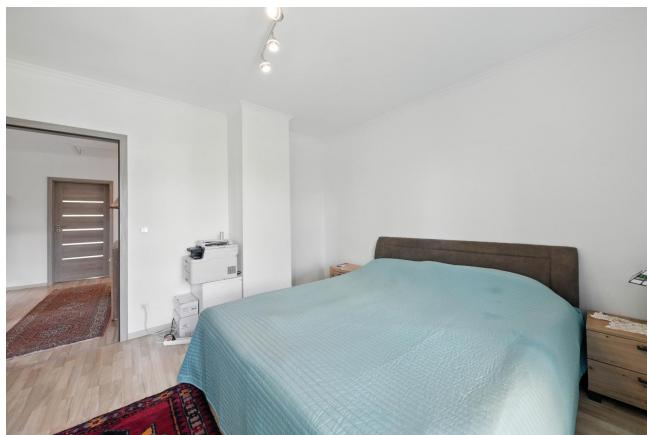


















## Objektbeschreibung

Warum lange warten und selbst bauen, wenn Ihr Traumhaus bereits bezugsfertig auf Sie wartet? Diese wunderschöne Traumimmobilie mit perfekter Lage bietet Ihnen maximalen Wohnkomfort! Zum Verkauf steht eine beeindruckende Liegenschaft in Bisamberg, welche höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Die im Jahre 2012 erbaute Liegenschaft (massive Fertigteilbauweise - Marke MABA) begeistert durch eine Kombination aus stimmigen Material-, Farb- und Lichtkonzepten. Geprägt wird dieses moderne Domizil durch klassische Architektur, ein flexibles sowie vielseitiges Raumangebot und eine zeitlose Ausstattung mit qualitativen Materialien und technischen Finessen. Das Ergebnis ist ein familienfreundliches Domizil in Bisamberg, welches Behaglichkeit und höchsten Komfort vereint. In guter Bauqualität aus dem Jahr 2012 präsentiert sich dieses gepflegte Haus mit zwei Stockwerken und bietet in sechs komfortablen Zimmern behaglichen Wohnkomfort. Die großzügige Architektur umfasst drei Badezimmer und Toiletten, welche sich ideal auf die beiden Wohnebenen verteilen. Die moderne Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Der angenehme Wohn-Essbereich mit moderner Küche überwältigt mit seinem Charme und bietet einen entspannten Blick auf den einzigartigen Garten sowie die Terrasse. Des Weiteren sorgen die großen Fenster für ein freundliches und helles Ambiente. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein Gästezimmer, eine Toilette sowie der einladende Eingangsbereich und ein Abstellraum. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Einzelgarage mit dem Lagerraum und direktem Hauszugang. Im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Toilette, ein Balkon sowie vier Schlafzimmer (wobei das Elternschlafzimmer eine integrierte begehbarer Garderobe und ein Badezimmer hat).

Der Grundriss bietet auf ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ca. 1300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beeindruckende Weitläufigkeit, Familienfreundlichkeit und zugleich ideal gegliederte Privatsphäre.

Der Kamin im Wohnzimmer, die moderne Küche, der sonnige Garten und die Sonnenterrasse schaffen ein Wohnumfeld der Spitzenklasse. Eine Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung) sowie die Photovoltaik-Anlage sorgen zudem für die energieeffiziente Beheizung. Ein Brunnen liefert Wasser für die Gartenbewässerung.

Auch der Außenbereich des Hauses setzt Maßstäbe: Neben dem Haus befindet sich die geräumige Garage mit integriertem Lagerraum und im hinteren Bereich des Gartens befindet sich ein Gerätehaus. Die großzügige Terrasse im Erdgeschoss lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. Zudem bietet der Grillbereich auch den idealen Rahmen für nette Grill-Abende mit Familie und Freunden – ein Genuss für die Sinne in idyllischer Umgebung. Auf der sonnigen Terrasse kann man es sich auch mit einem Glas Wein gemütlich machen

und die Ruhe in seinem friedlichen Wohnparadies genießen. Der idyllische Garten bietet Platz für Erholung und Entspannung im Grünen, perfekt für Familien und Naturliebhaber.

#### HARD FACTS:

- 5 Schlafzimmer
- Bauland Widmung - Grundstück ohne Bauzwang
- ?Luftwärmepumpe (Vaillant)
- Photovoltaikanlage
- Rollos
- Fliegengitter
- ?Kaminofen
- ?3 Toiletten
- ? ?3 Bäder
- ?Garage
- ? Balkon
- ? ?überdachte Terrasse
- ? ?2 elektrische Einfahrtstore
- ? ?Starkstromanschluss in der Garage
- ? Brunnen
- ? ?Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschken, Ringlotte, Kornelkirsche, Feige, Marille, Kiwi, Himbeeren, Brombeeren, Nektarine, Weintrauben, Granatapfel, Kaki, ...)
- ? ?Gemüsebeet

#### Zur Lage:

Bisamberg hat sich zudem in den letzten Jahren als Geheimtipp für anspruchsvolle Wiener entwickelt, welche die Vorzüge eines privaten Hideaways nahe der Großstadt zu schätzen wissen. Das Landleben formvollendet in guter Atmosphäre genießen? – genau das finden Sie hier! Die Nähe zu Korneuburg und die gute Infrastruktur machen diese Liegenschaft zu einem attraktiven Angebot für alle, die nach einem Zuhause in einer lebendigen Gemeinde suchen. An

ga  
be  
n  
ge  
m  
äß  
ge  
se  
tzli  
ch  
e  
m  
Er  
for

de  
rni  
s:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.