

## Ruheoase vor Wien



**Objektnummer: 3336**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Bisamberg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	159,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	45,88 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin LOCSMANDI**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
2620 Neunkirchen

T +43 50100672791











# Objektbeschreibung

## Mitgestaltung erwünscht!

Herzlich willkommen in diesem exquisiten Anwesen in Bisamberg, einer Oase der Ruhe und Eleganz nur einen Steinwurf von Wien entfernt. Diese luxuriöse Immobilie befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Ortschaft, die durch ihre Nähe zum Bisamberg und zur Donau ein Paradies für Naturliebhaber ist.

## Die Lage

Die malerische Umgebung des Bisambergs bietet unzählige Ausflugs- und Erholungsmöglichkeiten. Von entspannten Spaziergängen durch die charmanten Weinberge bis zu gemütlichen Touren rund um den Hügel – hier finden Sie Ihr persönliches Stück Naturparadies. Die unmittelbare Nähe zur Donau verleiht der Region nicht nur eine malerische Atmosphäre, sondern eröffnet auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Bootsausflüge oder einfach das Genießen der idyllischen Landschaft.

Die privilegierte Lage dieser Immobilie zeichnet sich zudem durch die kurze Distanz zu Wien aus. Die pulsierende Hauptstadt ist bequem und schnell erreichbar, sodass Sie die Vorzüge der Großstadt in nur wenigen Minuten genießen können. Gleichzeitig bietet Bisamberg einen Rückzugsort, um dem städtischen Trubel zu entkommen und das ruhige Landleben zu erleben.

## Das Anwesen

Das frisch erbaute Haus besticht durch ein elegantes Design und erstklassige Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit insgesamt 4 Schlafzimmern und 3 Bädern bietet das Haus reichlich Platz für Komfort und Privatsphäre. Jedes Detail wurde sorgfältig gestaltet, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Der beeindruckende Wohnbereich überzeugt durch Großzügigkeit und Helligkeit. Bodentiefe Fenster eröffnen den Blick auf die angrenzende Terrasse und den liebevoll gestalteten Garten mit einem einladenden Naturpool. Dieser harmonische Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet eine idyllische Kulisse für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.

Diese exklusive Immobilie ist mit modernster Technologie ausgestattet, um höchsten Wohnkomfort und maximale Sicherheit zu gewährleisten. Die großzügige Doppelgarage, nahtlos integriert, unterstreicht den luxuriösen Charakter des Anwesens und bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Die Nutzung von Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrungen für Fußbodenheizung im gesamten Haus einschließlich des Kellers sowie die Deckenkühlung in der ersten Geschossdecke gewährleisten ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Zusätzlich ist eine Photovoltaik-Anlage mit 10 kWp auf dem Dach installiert, die zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit beiträgt.

**Bei der endgültigen Ausstattung dieses Anwesens (Böden, Badezimmerausstattung, Fliesen,...) können selbstverständlich individuelle Präferenzen und persönliche Wünsche berücksichtigt werden.** Für eine umfassende Beratung und die Klärung weiterer Einzelheiten stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

## **Das Fazit**

Hier, in dieser exklusiven Residenz, verbinden sich Luxus und Natur zu einer perfekten Symbiose. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo der Charme der Umgebung, die Weinberge und der atemberaubende Ausblick einen einzigartigen Lebensstil schaffen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap