

**Exklusive Stadtvilla in begehrter Lage – Stilvoll, vielseitig  
und perfekt für Familien oder Beruf und Wohnen**



Außenansicht

**Objektnummer: 3118\_598**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Bisamberg
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	1.080.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Hofbauer**







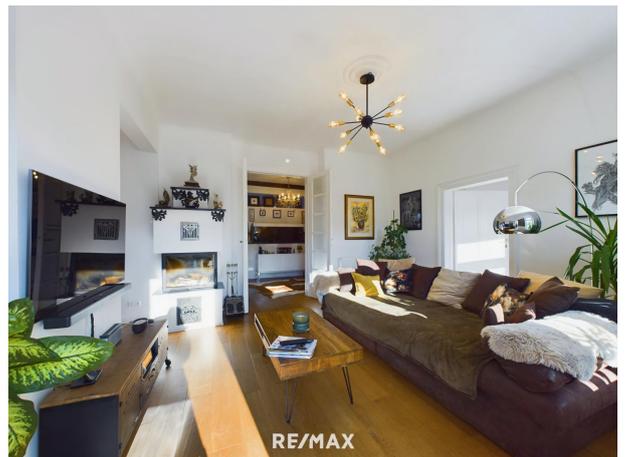
RE/MAX



RE/MAX



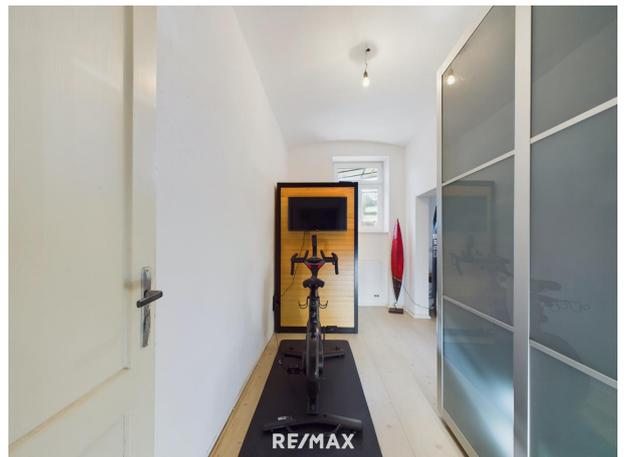
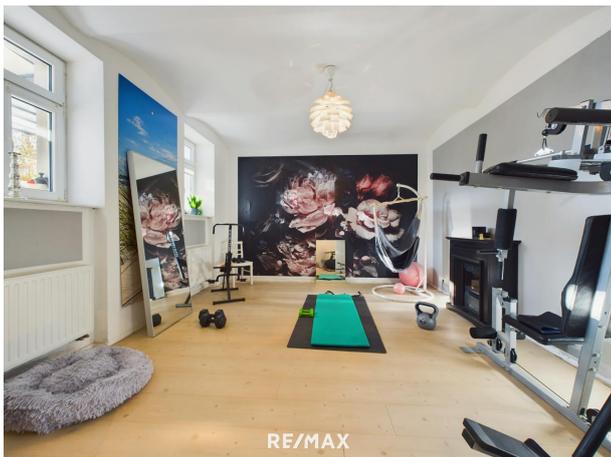
RE/MAX

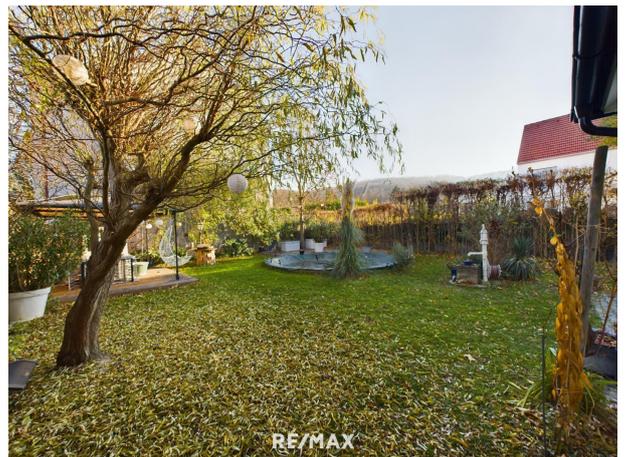


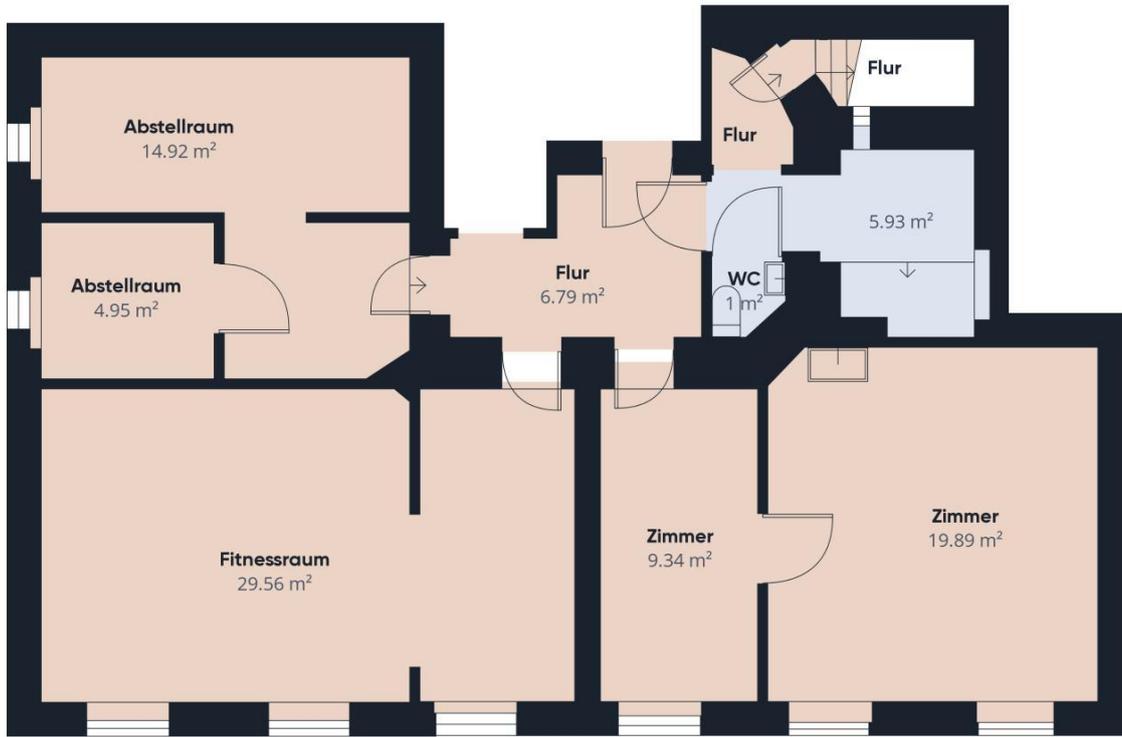












**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
95.97 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossener Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WofV) in Deutschland.

GIRAFFE360



**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
100.28 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossener Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WofV) in Deutschland.

GIRAFFE360



**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
81.62 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossener Zimmer (100%, 50%, 25%).

Inklusivengrundfläche

----- 25%

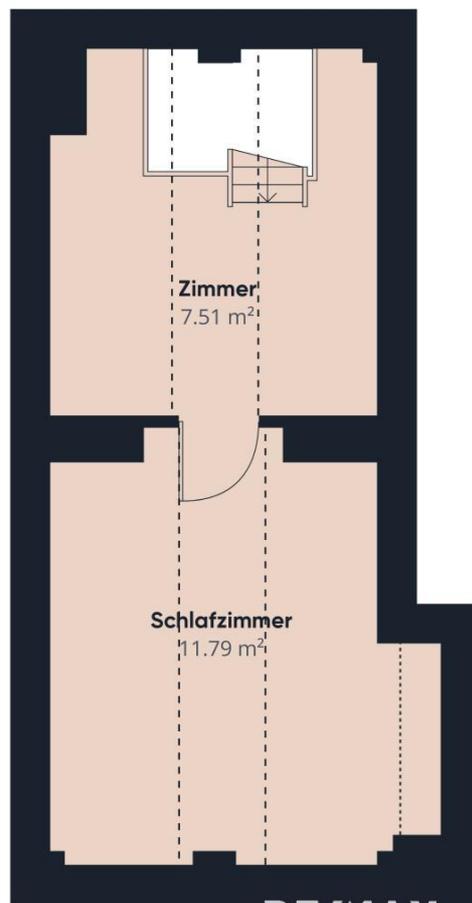
----- 50%

----- 100%

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WofV) in Deutschland.

GIRAFFE360



Stock 3

**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
19.3 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit:

----- Unter 1 m  
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WdFV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## **Exklusive Stadtvilla in begehrter Lage – Stilvoll, vielseitig und perfekt für Familien oder Beruf und Wohnen**

Diese repräsentative Stadtvilla, ursprünglich 1906 erbaut, wurde im Jahr 2010 kernsaniert und komplett renoviert, um modernen Wohnkomfort mit historischem Charme zu verbinden.

Gelegen in einer traumhaften und begehrten Siedlungslage, bietet diese Liegenschaft auf ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über vier Etagen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und höchsten Wohnkomfort.

### **Raumaufteilung**

#### **Keller/Souterrain (ca. 100 m<sup>2</sup>):**

Aktuell als Fitness- und Lagerbereich genutzt, beherbergt das Souterrain einen Fitnessraum, mehrere Lagerräume, einen Wäscheraum sowie ein WC. Durch geringfügige Adaptierungen kann diese Etage in eine separate Wohnung umgewandelt werden – ideal für Gäste, Familie oder als Mietwohnung.

#### **Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>):**

Derzeit als Praxis genutzt, verfügt diese Ebene über einen eigenen Eingang und bietet zwei großzügige Räume, eine Küche, ein Büro sowie ein Badezimmer mit separatem WC. Perfekt für Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

#### **1. Obergeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>):**

Diese Etage ist das Herzstück der Stadtvilla und bietet einen großzügigen, einladenden Eingangsbereich, eine Küche mit separatem Essbereich, ein Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und Zugang zu einem Balkon, ein Schlafzimmer, einen begehbaren Schrankraum sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne/Whirlpool und Dusche. Ein separates WC rundet den Wohnkomfort ab.

#### **Dachgeschoss:**

Hier befindet sich eine charmante, kleine Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, ideal für jugendliche Kinder oder Gäste. Diese Etage bietet Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

#### **Außenbereich:**

Das gepflegte Grundstück besticht durch einen Carport mit Platz für ein Auto sowie einen

idyllischen Garten, der keine Wünsche offenlässt. Die überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während der Pool an heißen Sommertagen für eine erfrischende Abkühlung sorgt. Der Außenbereich eignet sich perfekt für gesellige Gartenpartys, unvergessliche Familienmomente oder entspannte Abende unter freiem Himmel.

**Diese exklusive Stadtvilla vereint stilvolles Wohnen mit Flexibilität und Charme. Ob für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder mit beruflicher Nutzung – diese Immobilie bietet unzählige Möglichkeiten.**

### **Lage, Verkehrsanbindung & Infrastruktur:**

Bisamberg, eine charmante Gemeinde nahe Wien, bietet die ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren, Golfen oder Schwimmen ein, mit Highlights wie dem Bisamberg, der Donauinsel und dem Golfclub Tuttendörfel.

Die zentrumsnahe Grünlage punktet mit erstklassiger Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Bioläden, Kaffeehäuser, Apotheke, Ärztezentrum und Banken sind gut erreichbar. Für kulinarische Genüsse sorgen Heurige und Restaurants. Familien finden eine Kleinkindergruppe, Kindergarten und Volksschule direkt im Ort, weiterführende Schulen sind im nahen Korneuburg vorhanden.

Die gute Verkehrsanbindung, inklusive Busverbindungen zur S-Bahn (Korneuburg) und direkt zur U6 Floridsdorf, macht Bisamberg zu einem idealen Wohnort für alle, die Ruhe und Natur genießen möchten, ohne auf die Vorzüge der Stadt zu verzichten.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese außergewöhnliche Liegenschaft!**

### **Finanzierung:**

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen!

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 56.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf: C  
Faktor Gesamte Energieeffizienz: 0.95  
Klasse Faktor G Gesamtenergieeffizienz: B