

**Stadtgrenze von Wien! Elegantes Einfamilienhaus mit  
uneinsehbarem Garten, restauriertem Weinkeller und  
Doppelgarage**



**Objektnummer: 3733**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Bisamberg
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	217,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	254,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	845.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,06 €
<b>USt.:</b>	8,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



GOTTLIEB  
PROPERTIES



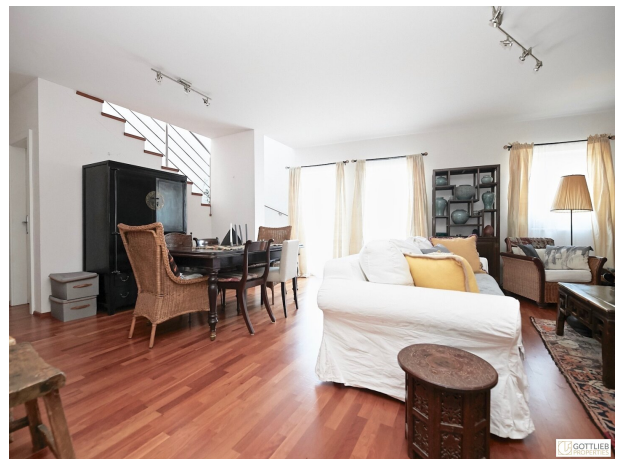
GOTTLIEB

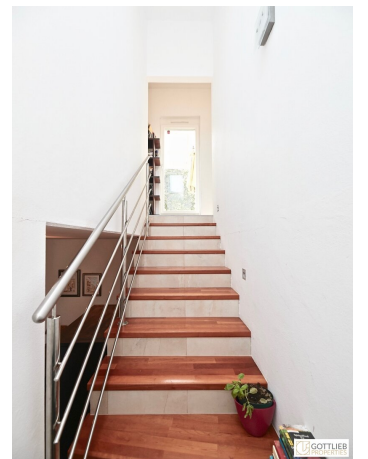


GOTTLIEB







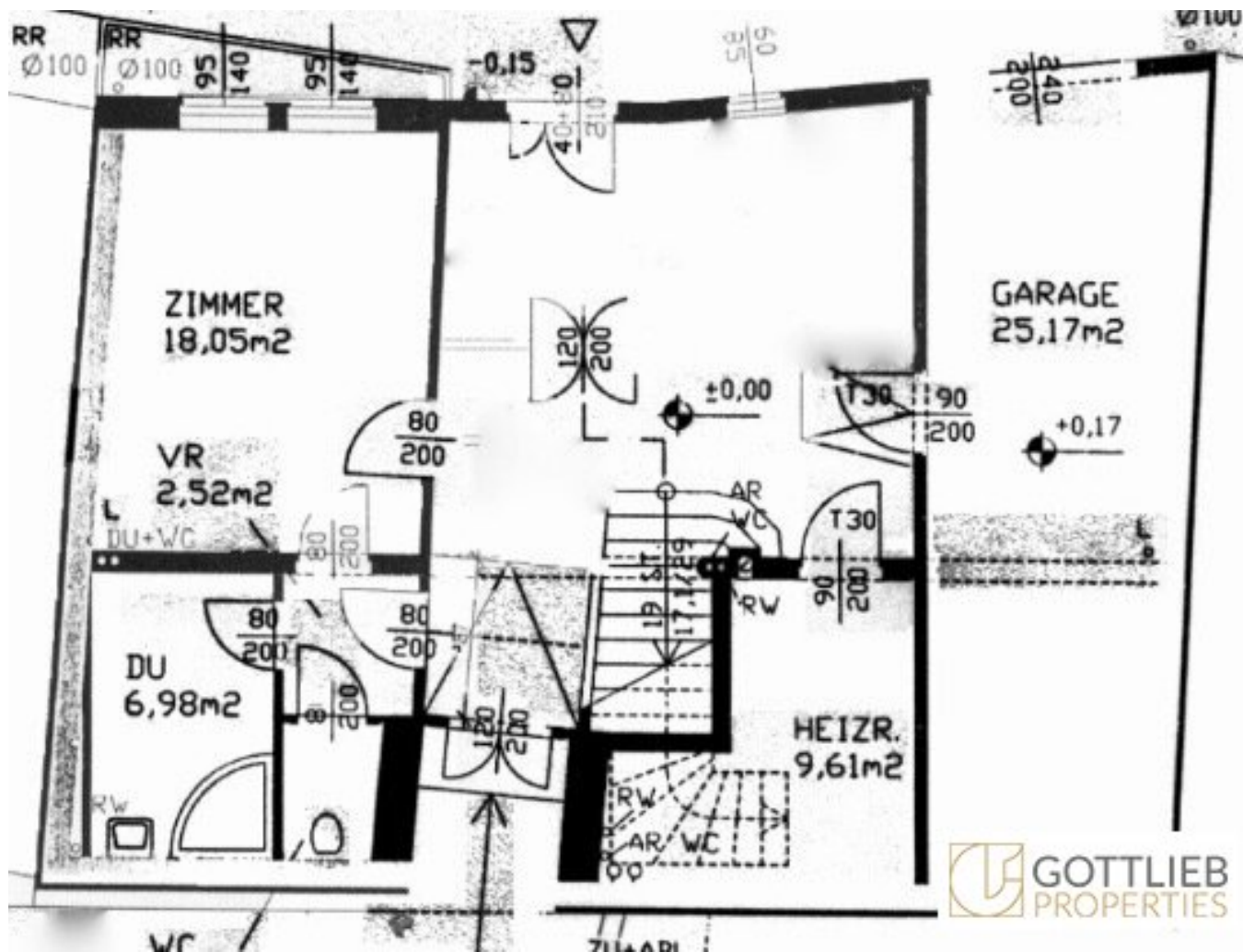


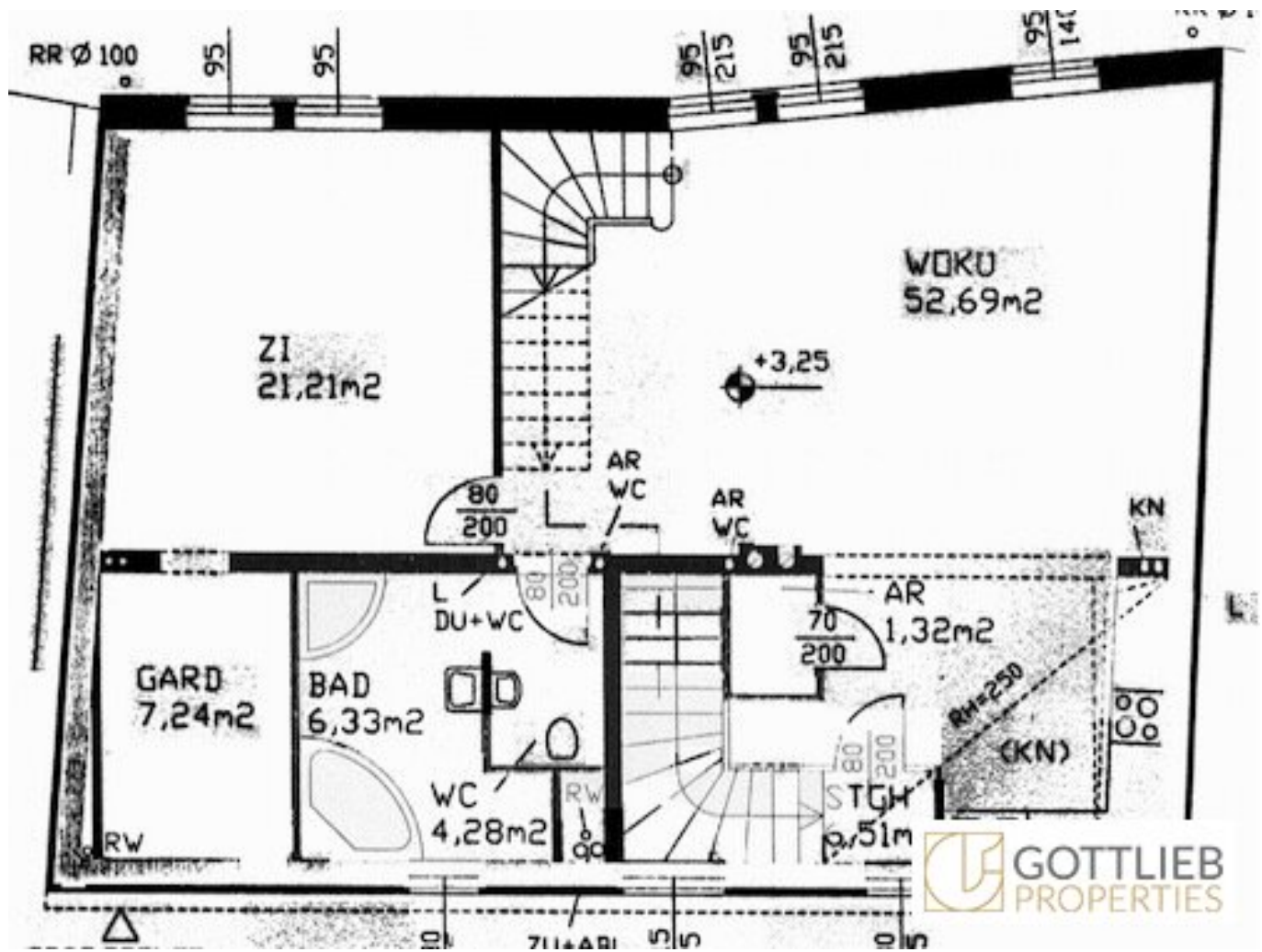


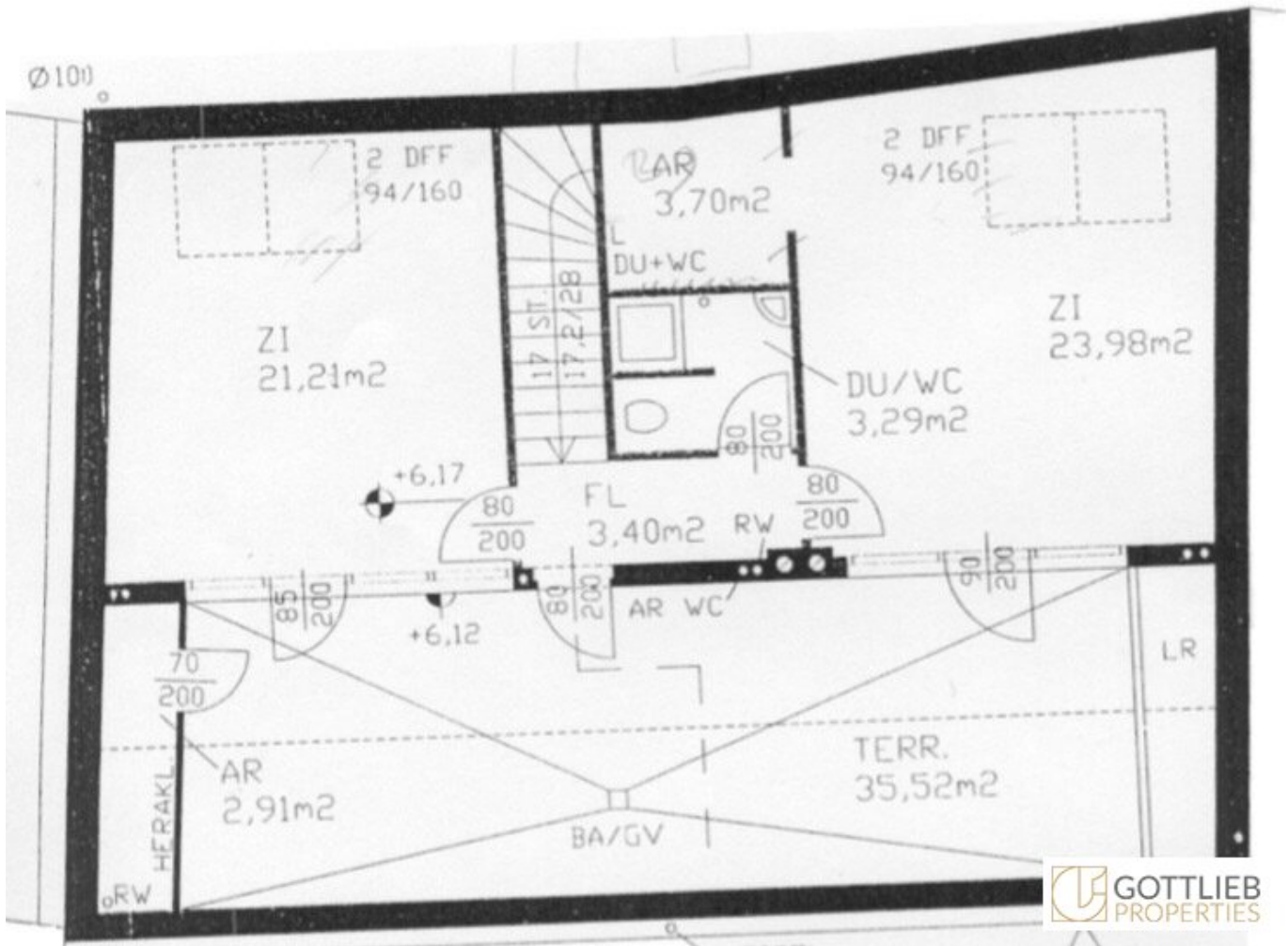


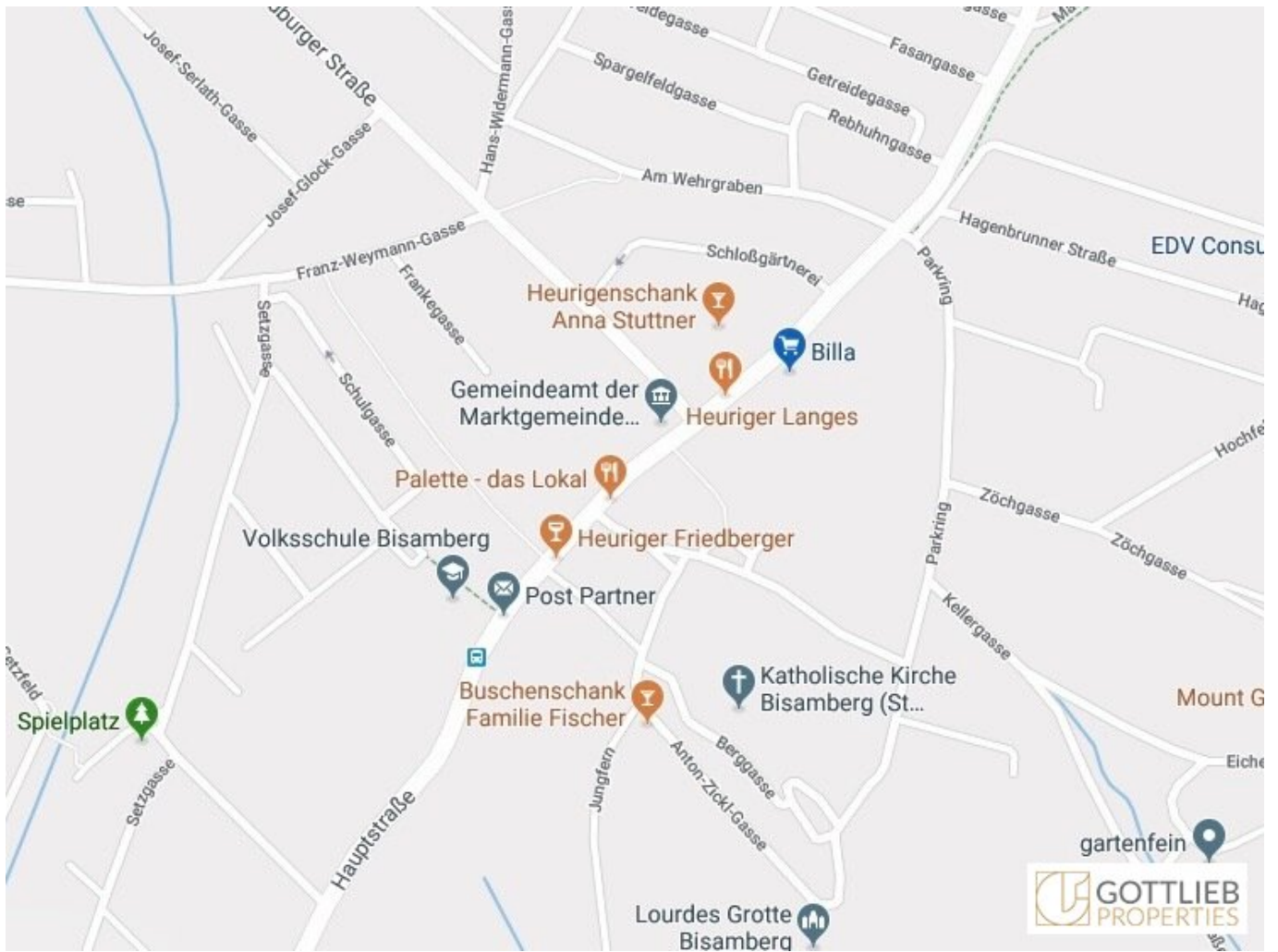












## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt dieses absolut ruhig gelegene, gemütliche Einfamilienhaus mit großzügiger Terrasse, Wein- und Veranstaltungskeller sowie Garten - nur wenige Minuten von der nördlichen Stadtgrenze Wiens.

Mit ca. 218 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf ca. 248 m<sup>2</sup> Eigengrund befindet sich diese Liegenschaft mit Garten mitten in einer ruhigen Seitengasse umgeben von Wiesen, Weingärten nahe dem Waldrand. Das Haus wurde im Jahre 2007 weitgehend erweitert und auf den modernsten Stand gebracht.

Im großzügigen Eingangsbereich erreicht man zentral alle Räume im Erdgeschoss, wie folgt: ein ca. 18 m<sup>2</sup> großes Zimmer, ein angrenzendes Duschbad mit Handwaschbecken sowie einer Toilette, einen Heiz- und Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, die Garage mit ca. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und ebenso einen liebevoll sanierten, in das Haus integrierten Wein- und Veranstaltungskeller.

Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss zu einem lichtdurchfluteten, geräumigen ca. 53 m<sup>2</sup> großen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche und angrenzendem Abstellraum sowie dem Master Bedroom mit begehbare Garderobe, Wannenbad und Dusche, Doppelhandwaschbecken, Handtuchwärmer sowie separater Toilette.

Das Dachgeschoss, welches über eine weitere Treppe erreichbar ist, gliedert sich in einen Flur, zwei getrennt begehbare Schlafräume, ein Duschbad mit Handwaschbecken sowie eine Toilette. Direkt vom Flur und den Zimmern ist eine ca. 36 m<sup>2</sup> große Terrasse begehbare. Der angrenzende Garten im Dachgeschoss ergibt sich durch die außergewöhnliche Hanglage. Ein ca. 3 m<sup>2</sup> großer Abstellraum für Terrassenmöbel komplettiert diese gelungene Raumaufteilung.

## Ausstattung

- + Vollholz-Parkettböden
- + Fliesenböden
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus, ausgenommen hinterer Weinkeller
- + beheizte Terrasse
- + beheizte Garage für zwei Autos

- + elektrische Außenjalousien im Dachgeschoss
- + manuelle Außenjalousien im Obergeschoss
- + Zentralstaubsauganlage

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss**

- + Foyer
- + ein Zimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup>
- + Heiz- und Wirtschaftsraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- + Duschbad mit Handwaschbecken und Toilette
- + direkter Zugang zur Garage
- + Abgang zum Wein- und Veranstaltungskeller

### **Obergeschoss**

- + ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnsalon mit Essbereich
- + offene Küche mit Einbaugeräten
- + Master Bedroom
- + begehbare Schrankraum
- + Wannenbad und Dusche, Doppelhandwaschbecken sowie Handtuchwärmer
- + separate Toilette

### **Dachgeschoss**



+ weitere zwei Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse

+ Duschbad, Handwaschbecken sowie Toilette

+ ca. 36 m<sup>2</sup> Terrasse

+ ca. 122 m<sup>2</sup> Garten

## **Keller**

+ beheizter Weinkeller mit Küchenanschlüssen

+ Veranstaltungskeller

## **Lage und Infrastruktur**

Von der Wiener Innenstadt über die Autobahn A22 und die S1 oder die B7 erreicht man diese Liegenschaft in ca. 30 Minuten.

In der näheren Umgebung erreichen Sie fußläufig, aber auch in wenigen Autominuten, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Kindergärten, eine Volksschule, Ärzte und Fachärzte, Banken sind ebenso nur wenige Gehminuten entfernt und komplettieren die sehr gute Infrastruktur.

Zwei Golfclubs, ein Ruderclub, aber auch Spaziergänge und Wanderungen im nahen Wald oder entlang der Donau bieten sich zur Freizeitgestaltung an. Zu gemütlichen und kulinarischen Abenden laden diverse Buschenschanken, Heurigen und Restaurants in der unmittelbaren Umgebung.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap