

**Vielseitig nutzbares Haus mit 2 Wohneinheiten und Garten  
mit Blick über die angrenzenden Felder**



Garten/angrenzende Felder

**Objektnummer: 2289**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2102 Bisamberg         |
| <b>Baujahr:</b>          | 1980                   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 126,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 170,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 20,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 5,50                   |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 3                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Keller:</b>           | 43,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 430.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

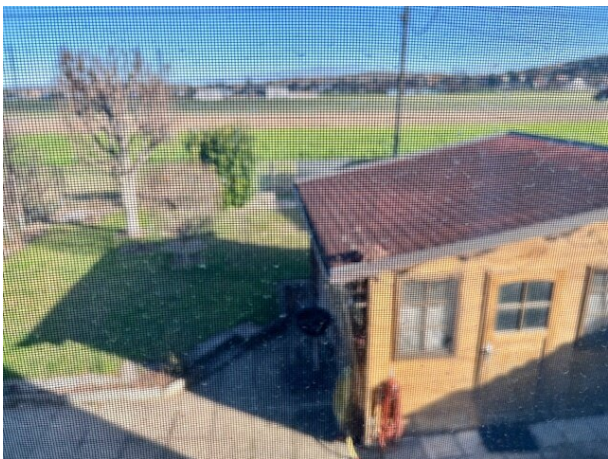


**Mag. Ing. Harald Urban**

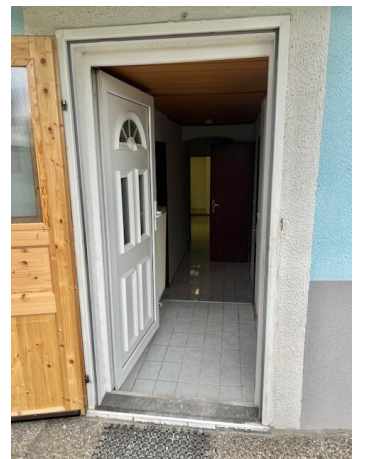
RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 69915533400





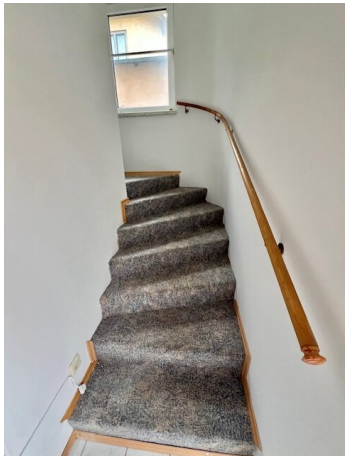
































**RE/MAX**

**Trend**



STEMPELMARKEN:



PARIE:

*B*  
*1*

# EINREICHPLAN

FÜR DEN AUSBAU DES DACHGESCHOSSES  
IM ZWEIFAMILIENHAUSES DER FRAU  
WALTRAUD SPERGER IN 2102 BISAMBERG, BUNDESSTR. 72

GST. Nr.: 124/4

EZ: 920

KG: BISAMBERG

BAUWERBER:

Waltraud SPERGER  
Pastorstraße 14/6/33  
A- 1210 Wien

*Sparger Waltraud*

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:

Peter und Anna HUSZAR  
Bundesstraße 72 *Wien*  
A- 2102 Bisamberg *Huszar*

*Huszar Peter*

BAUFÜHRER:

ING. ROBERT KLONNER BAU  
HOCH u. TIEFBAU, HOLZBAU - ZIMMEREI  
TRANSPORTE, BAUSTOFFHANDEL, FERNHEIZWERK  
3925 ARBESBACH 88 • Tel. 02813 / 70 25  
Fax 02813/70 25-20 • e-mail: office@klonner.at

BEHÖRDE:

PLANVERFASSER:

ING. ROBERT KLONNER BAU  
HOCH u. TIEFBAU, HOLZBAU - ZIMMEREI  
TRANSPORTE, BAUSTOFFHANDEL, FERNHEIZWERK  
3925 ARBESBACH 88 • Tel. 02813 / 70 25  
Fax 02813/70 25-20 • e-mail: office@klonner.at

ÄNDERUNGEN:

|   |  |  |
|---|--|--|
| E |  |  |
| D |  |  |
| C |  |  |
| B |  |  |
| A |  |  |

PLANINHALT:

GRUNDRISSSE + LAGEPLAN

MASSTAB:

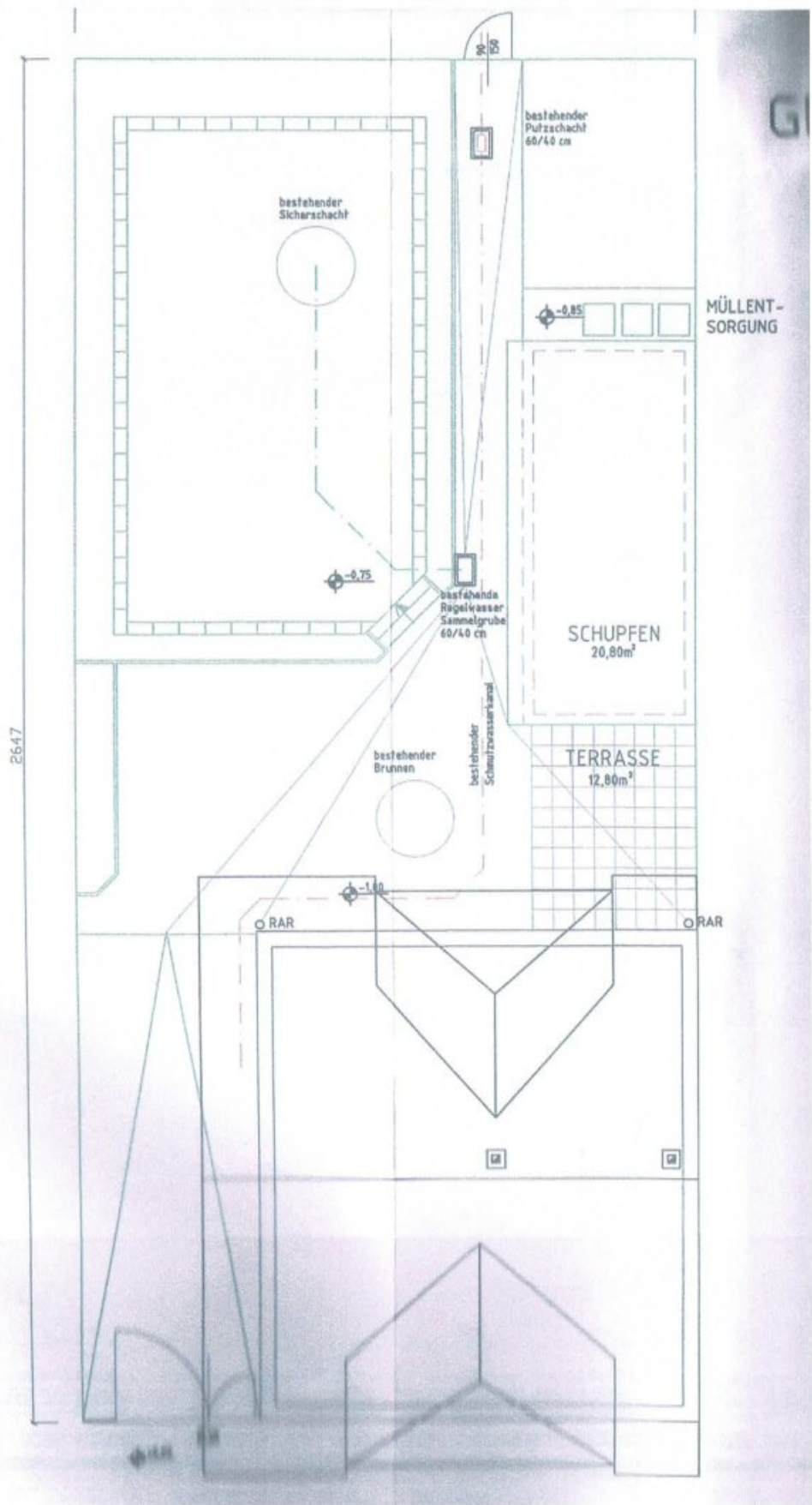
1:100 / 1:500

GEZEICHNET:  
KAT

DATUM:  
14. MAI 2001

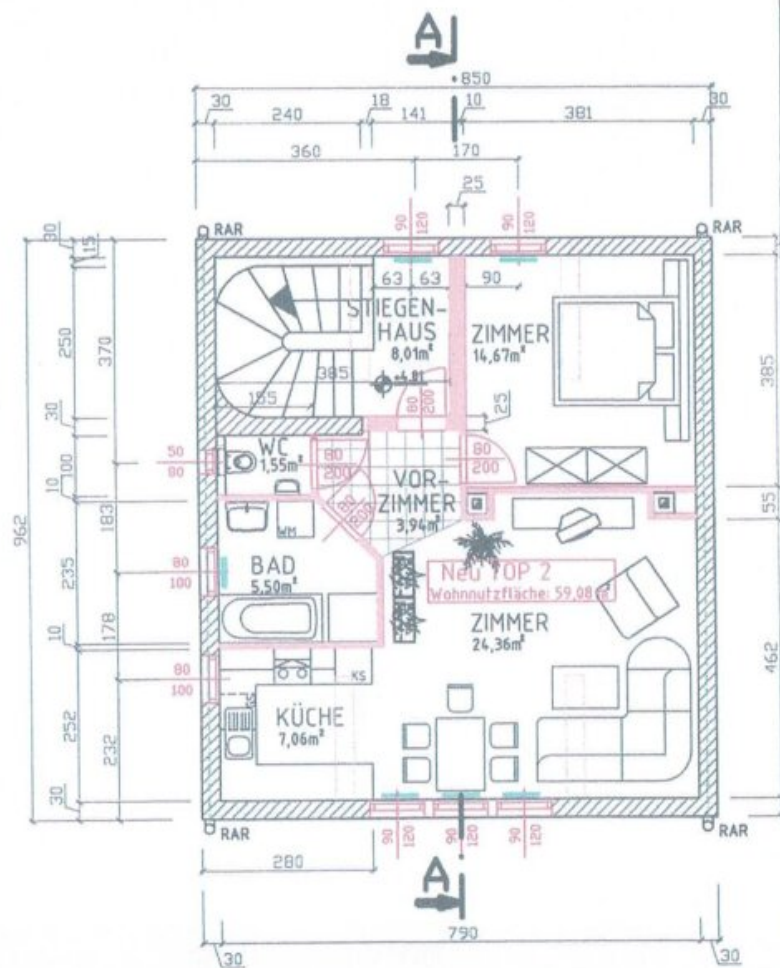
PLANGRÖSSE:  
0,61 m<sup>2</sup>

PLANNUMMER:  
001 (18. April 2001)

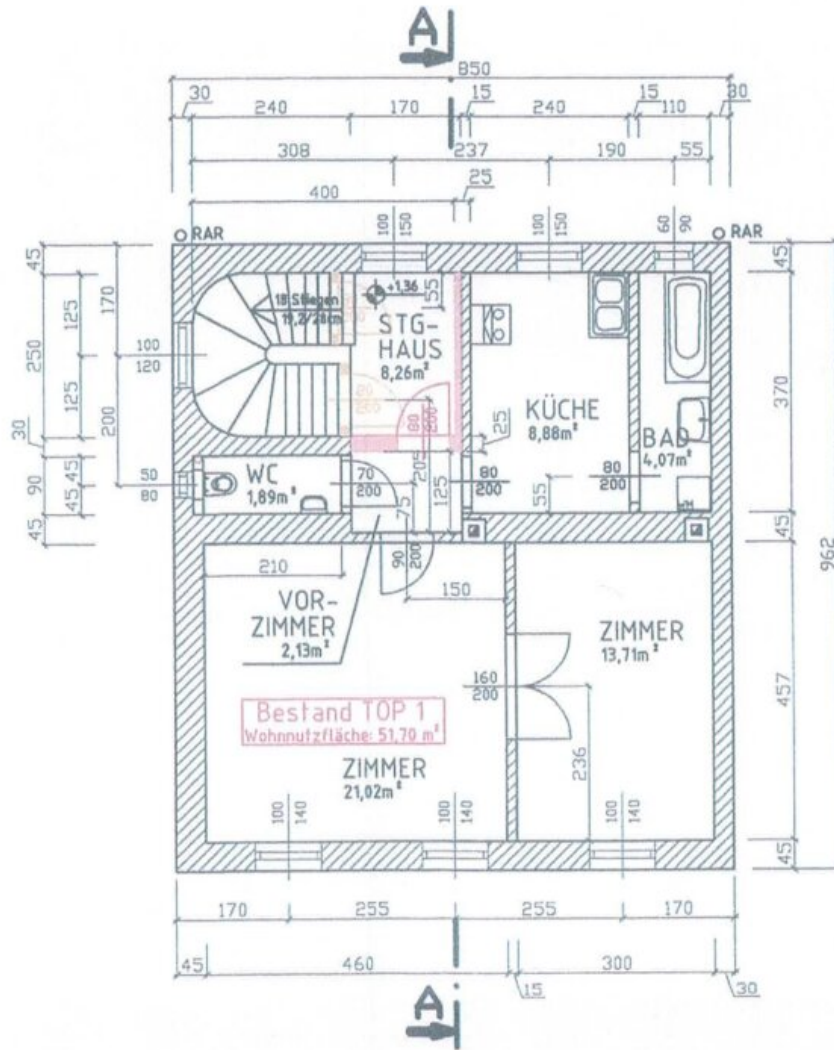




## 2. OBERGESCHOSS Neu

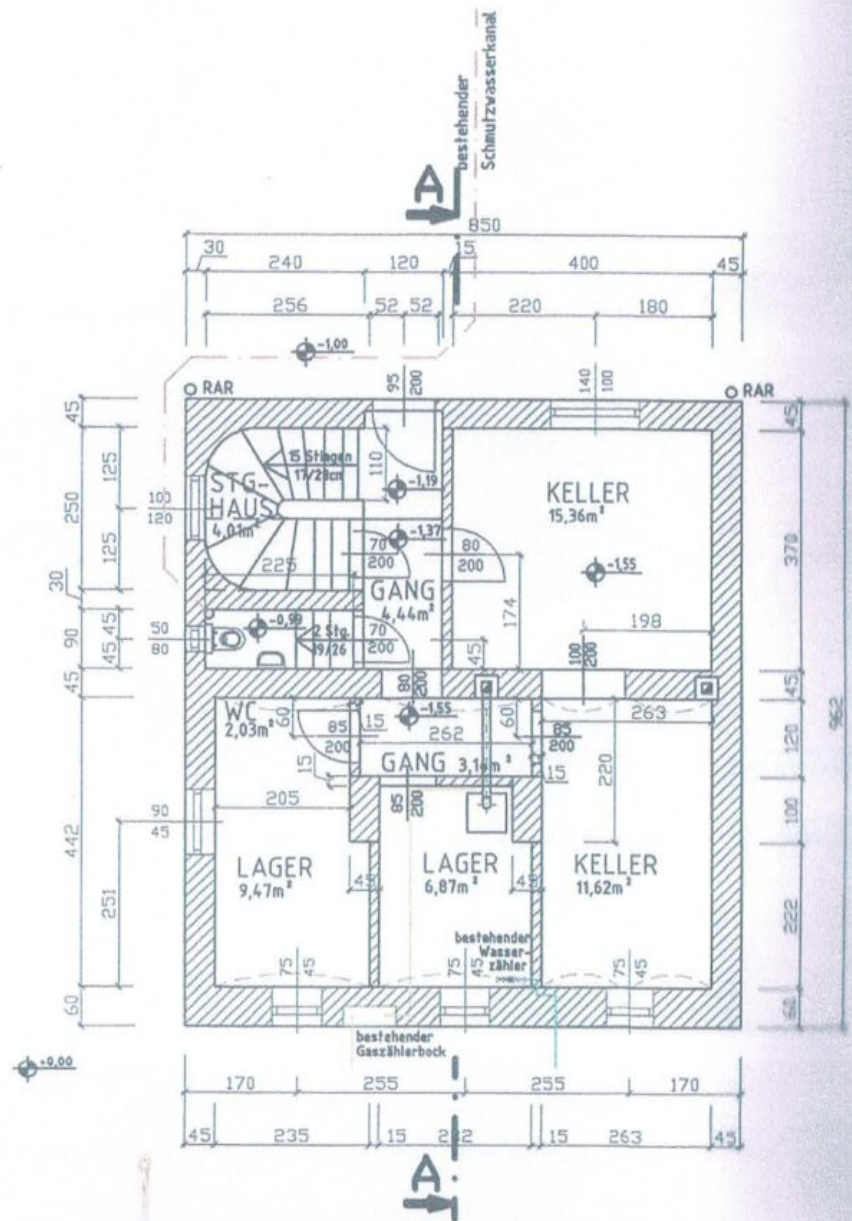


# 1.OG: Bestand





## Bestand - Gortenniveau



## Objektbeschreibung

Geschützt durch eine Hecke und Bäume liegt das Haus in einer Nebenfahrbahn , daher gibt es keine große Lärmbelastung.

Das Haus verfügt derzeit über 2 Wohneinheiten im Obergeschoß bzw. im Dachgeschoß, die durch ein gemeinsames Stiegenhaus verbunden sind.

Der Zugang zum Haus liegt auf Gartenniveau. In diesem Geschoß finden Sie weitere Räume, teilweise für Wohnzwecke geeignet, teilweise als Abstellräume und Technikräume gewidmet.

Ein genehmigter Schuppen mit ca. 20,80m<sup>2</sup> steht am Grund als zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung.

Am Grundstück ist Platz für 2 Fahrzeuge, es gibt ein Einfahrtstor. Parken an der Straße ist ebenso möglich.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

+Vorraum

+Gäste WC

+Wohnraum zum Garten

+weitere 3 Räume

+Stiegenhaus zu den Etagen

Obergeschoß:

+kleiner Vorraum

+separates WC

+Küche mit eigenem Fenster und Zugang zum

+Bad

+Wohnraum mit Zugang zum



+Schlafraum

Dachgeschoß:

+kleiner zentraler Vorraum

+Schlafraum

+separates WC

+Bad

+Wohnraum mit offener Küche

Lage: in wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof Korneuburg

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap