

**ERSTBEZUG NACH KOMPLETTRENOVIERUNG,  
GRÜNRUHELAGE, SCHÖNER AUSBLICK AUF DEN  
BISAMBERG!!**



**Objektnummer: 597**

**Eine Immobilie von Johann Mock GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Kaiserallee                  |
| Art:                          | Wohnung - Etage              |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 2102 Bisamberg               |
| Baujahr:                      | 1976                         |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert           |
| Wohnfläche:                   | 70,68 m²                     |
| Zimmer:                       | 3                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Stellplätze:                  | 1                            |
| Keller:                       | 11,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 122,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,74                |
| Kaufpreis:                    | 258.000,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 216,78 €                     |
| USt.:                         | 21,68 €                      |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

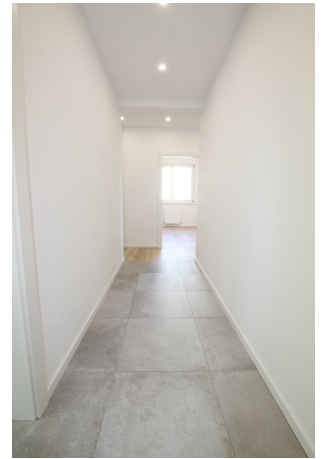
## Ihr Ansprechpartner



**Werner Mock**

Johann Mock GmbH  
Brennleitenstraße 24

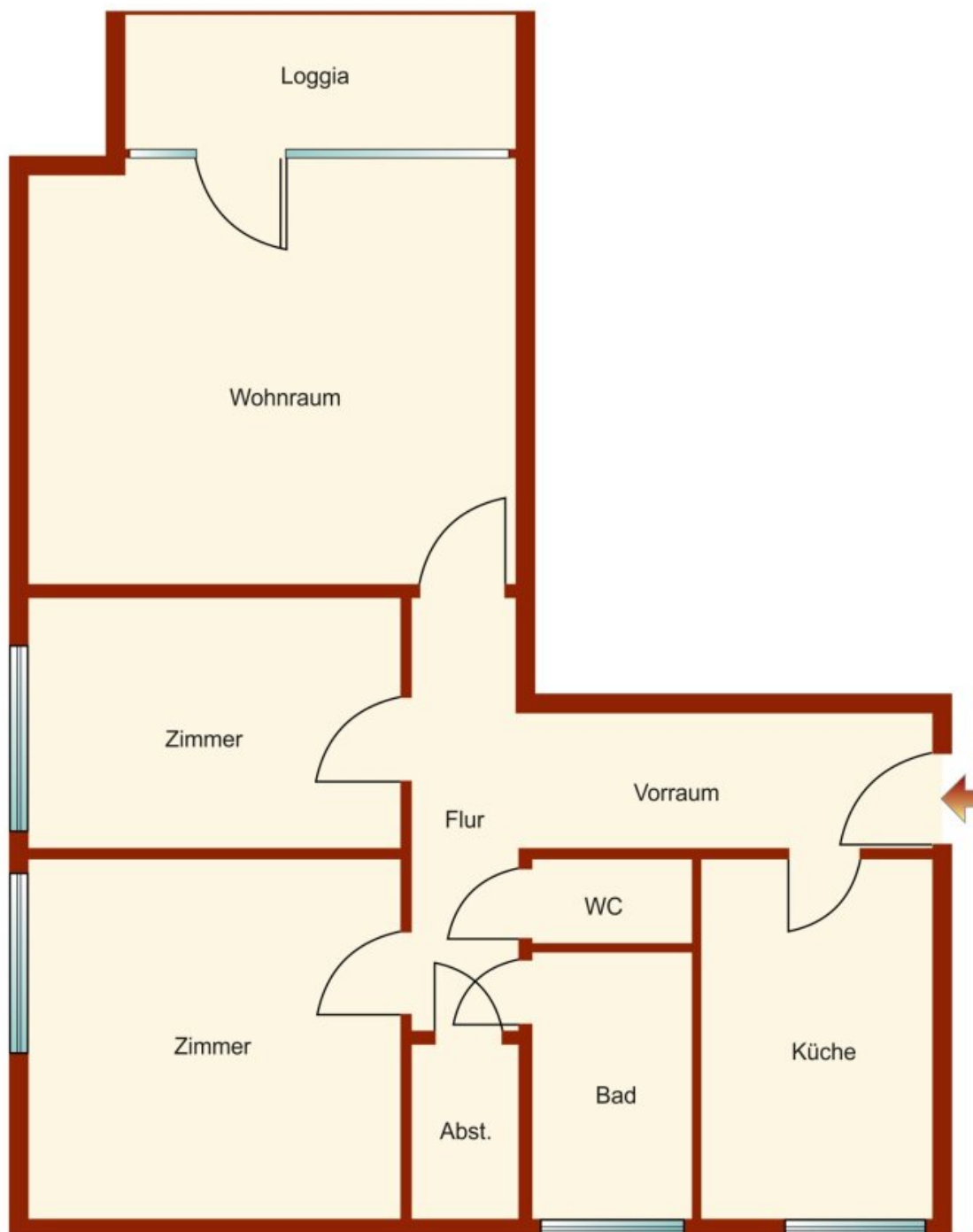












## Objektbeschreibung

Diese modernisierte, im Hochparterre gelegene 3-Zimmer-Eigentumswohnung wurde **komplett renoviert** und die gesamte Elektrik erneuert.

**Ruhig gelegen** mit **gartenseitiger Ausrichtung**, hat man von der **Loggia (ca. 5m<sup>2</sup>)** einen **schönen Ausblick auf Grünflächen und bis zum Bisamberg**.

Sämtliche Wohn- und Schlafräume wurden mit einem neuen **Parkettboden (Echtholz, Donaueiche** handgehobelt) und hochwertigen Insektenschutzgittern ausgestattet.

In der Küche sind alle Anschlüsse für Ihre neue Traumküche vorbereitet.

Viel Stauraum bietet ein praktischer Abstellraum.

Das Badezimmer ist mit Dusche, **Handtuchheizkörper** und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Außerdem sorgt ein attraktiver **Waschtisch und Spiegelschrank** für Komfort im Badezimmer.

Wohnnutzfläche: 65,74m<sup>2</sup> zuzüglich Loggia (4,94m<sup>2</sup>) = 70,68m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gesamt

Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt mit **Fernwärme**, verbrauchsabhängige Abrechnung direkt mit EVN.

Zur Wohnung gehört auch ein ca. **11m<sup>2</sup> großes Kellerabteil!**

Es besteht die Möglichkeit, einen hauseigenen **PKW-Stellplatz** zu kaufen (nicht im angeführten Kaufpreis der Wohnung inkludiert).

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte **Herrn Mock 0680 3026384**. Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit!

Wohnen in Korneuburg:

Korneuburg bietet eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine umfassende Gesundheitsversorgung, ein modernes Hallen- und Freibad, einen Golfplatz sowie attraktive Naherholungsgebiete (Donauradweg, Bisamberg, Auwälder). Nähere Informationen über das lebenswerte Korneuburg erhalten Sie unter: [www.korneuburg.gv.at](http://www.korneuburg.gv.at).

Die Anbindung an Wien ist bestens ausgebaut. Mit dem Auto erreichen Sie z.B. den 1. Bezirk in ca. 20 Minuten. Die Schnellbahn verkehrt 5 Mal pro Stunde direkt Richtung Wien und braucht z.B. bis zum Praterstern je nach Zug Typ lediglich 16 Minuten oder maximal 24 Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.