

**Neu errichtete helle 2 Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Balkon und 2 Garagenplätzen - ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 1363**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Bisamberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.419,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.122,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.280,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,19 €
<b>USt.:</b>	139,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

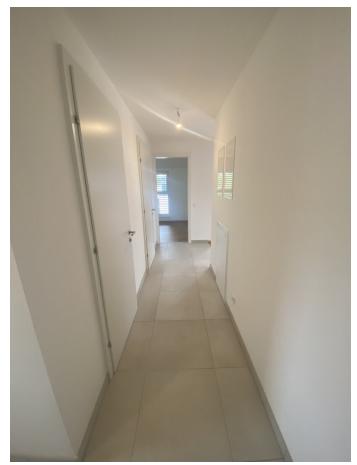
## Ihr Ansprechpartner

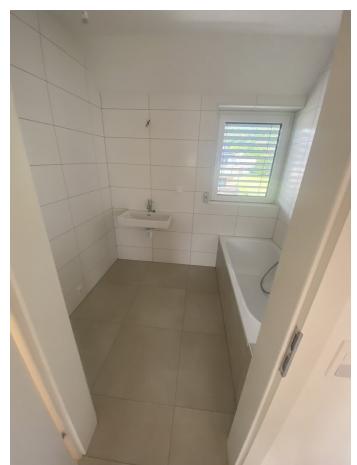


**Mag.(FH) Andreas Willmann**

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien  
Siedlerstraße 15

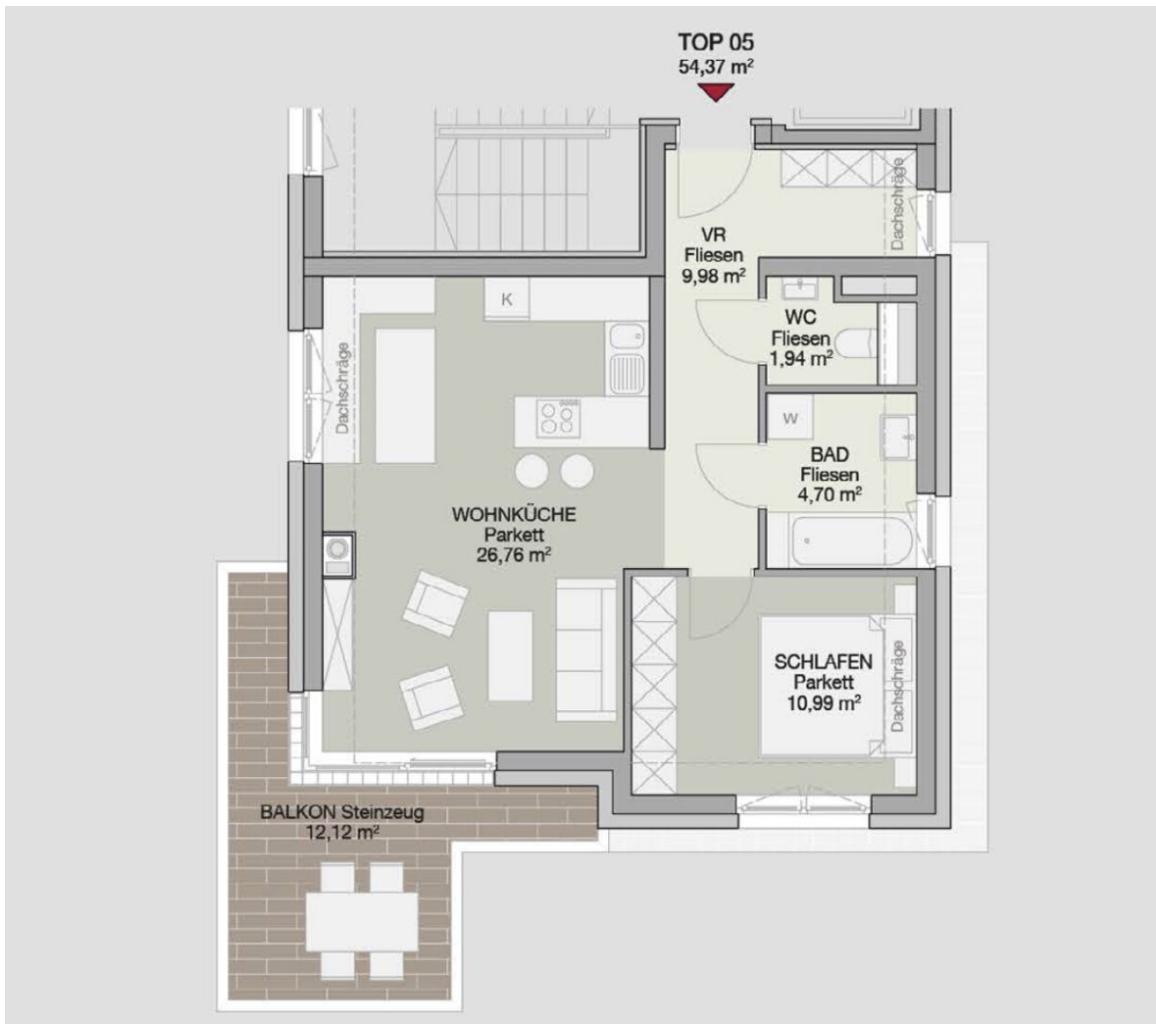












„Mit Herz und  
Verstand: Wir  
kümmern uns um Ihre  
Immobilie.“

Kontaktieren sie uns unter  
0676 / 43 22 460  
[office@willmann-immobilien.at](mailto:office@willmann-immobilien.at)



## Objektbeschreibung

### **ERSTBEZUG - NEU errichtete helle 2 Zimmer Balkonwohnung mit 2 Garagenplätzen**

**Diese neu erbaute Balkonwohnung liegt zentral im Ort, am Fuße des Bisambergs**

#### **Beschreibung:**

- neu errichtetes Wohnhaus
- ruhige Lage am Fuße des Bisambergs
- **2. Etage mit Balkon - Dachgeschoß**
- **Wohnraumlüftung**
- barrierefrei zu erreichen
- zentrales Vorzimmer
- Bad mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Fenster, zeitlose Verfliesung
- WC mit Waschbecken separat
- **Wohnküche: Einbauküche mit Geräten**
- 1 Schlafzimmer
- Parkettböden Eiche

- Isolierfenster - 3 fach Wärmeschutzverglasung
- Video - Gegensprechanlage
- Sicherheitseingangstüre
- Fußbodenheizung
- Heizung: Fernwärme
- Anschlussmöglichkeit für A1, Telekom, SAT-TV
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- Lift - behindertengerecht
- elektrische Aussenjalousien

### **Umgebung/Anbindung:**

- zentrale Lage nahe Zentrum
- Naherholungsgebiet Donau, Golfplatz unweit
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- circa 10 Minuten nach Korneuburg mit dem Auto (Bezirkshauptstadt) und ca. 20 Autominuten in die Wiener Innenstadt

- schneller Autobahnanschluss
- Wandermöglichkeiten (Bisamberg)
- Kindergärten/Volksschule, Ärzte, Bank, Nahversorger in der Nähe

Für weitere Fragen und kostenlose Besichtigungen erreichen Sie Herrn **Mag. (FH) Andreas Willmann** unter:

- 0676/4322460
- **senden sie bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten (Name, Tel, Email)**

#### **Nebenkosten:**

- Kaution: 4260,- Euro

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Krankenhaus <2.500m  
 Klinik <6.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <4.500m  
 Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <9.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap