

**Repräsentative, neue 4 Zimmer Wohnung mit großer  
Terrasse, 2 Garagenplätzen und Blick auf den  
BISAMBERG**



**Objektnummer: 1367**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Bisamberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.955,78 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.397,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.671,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,66 €
<b>USt.:</b>	284,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

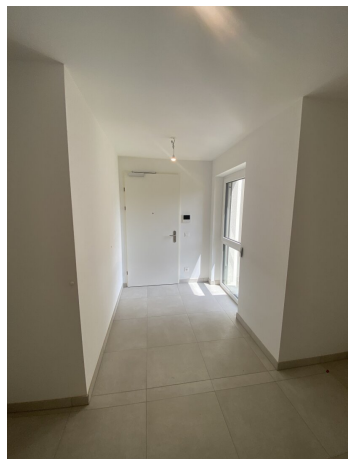


**Mag.(FH) Andreas Willmann**

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien  
Siedlerstraße 15





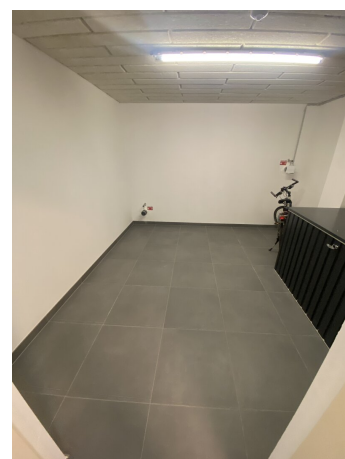
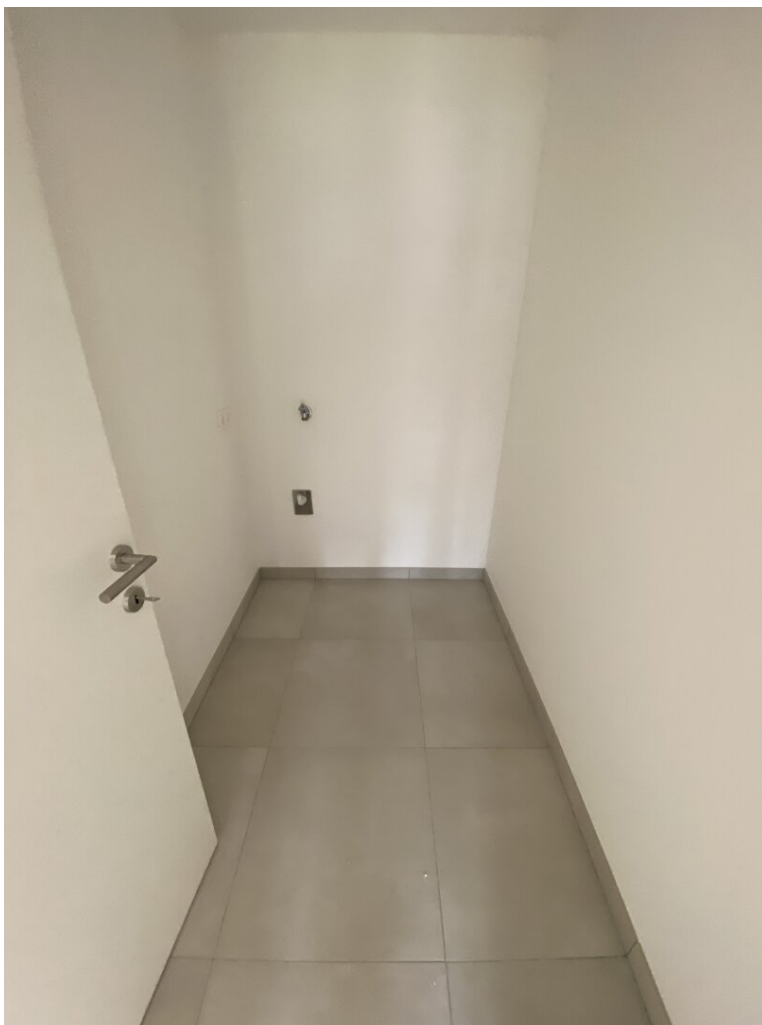




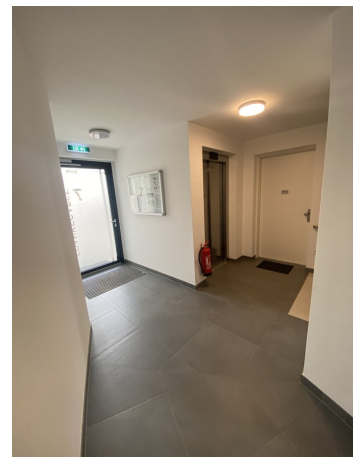
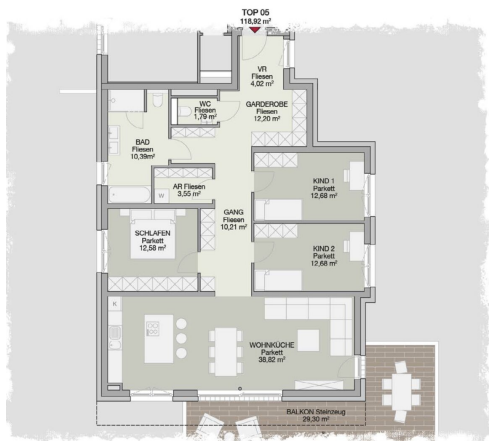






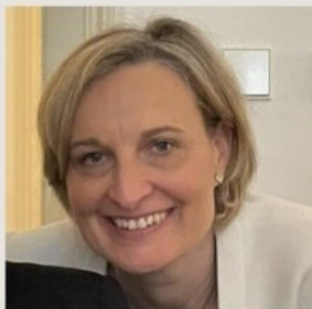






„Mit Herz und  
Verstand: Wir  
kümmern uns um Ihre  
Immobilie.“

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



## Objektbeschreibung

### **ERSTBEZUG - repräsentative 4 Zimmer Wohnung mit Blick auf den BISAMBERG und. 2 Garagenplätzen**

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

#### **Beschreibung:**

- neu errichtetes Wohnhaus
- ruhige Lage am Fuße des Bisamberges
- **1. Etage mit Balkon (ca. 29 m²)**
- **Wohnraumlüftung**
- barrierefrei zu erreichen
- zentrales Vorzimmer
- Bad mit Badewanne, Dusche und WC, Waschmaschinenanschluss, Fenster, zeitlose Verfliesung
- WC mit Waschbecken separat
- **Wohnküche: hochwertige Tischlerküche in Vollausstattung**
- **Kücheninsel**
- **3 Schlafzimmer**



- Parkettboden Eiche
- Isolierfenster - 3 fach Wärmeschutzverglasung
- Video - Gegensprechanlage
- Sicherheitseingangstüre
- Fußbodenheizung
- Heizung: Fernwärme
- Anschlussmöglichkeit für A1 Telekom, SAT-TV
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- Lift - behindertengerecht
- elektrische Jalousien außen
- Tiefgarage, Vorbereitung für E-Ladestationen

**Umgebung/Anbindung:**

- zentrale Lage nahe Zentrum

- Unweit der Donau , Naherholungsgebiet, Golfplatz
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- circa 10 Minuten nach Korneuburg (Bezirkshauptstadt) mit dem Auto sowie ca. 20 Autominuten in die Wiener Innenstadt
- schneller Autobahnanschluss
- Wandermöglichkeiten (Bisamberg)
- Kindergärten/Volksschule, Bank, Ärzte in der Nähe

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

- [0676/4322460](tel:06764322460)
- **senden sie bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten (Name, Tel, Email)**

#### **Nebenkosten:**

- Kaution: 8870,- Euro

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

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m  
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 <5.500m  
U-Bahn <9.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap