

Charmante 2-Zi Wohnung mit Balkon & 2 Stellplätzen in Bisamberg



Objektnummer: 6556/166

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Nutzfläche:	59,72 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,19
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	157,00 €
Sonstige Kosten:	66,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis EUR 269.000 (+ 15.000,- pro Stellplatz) = Gesamtkaufpreis € 299.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

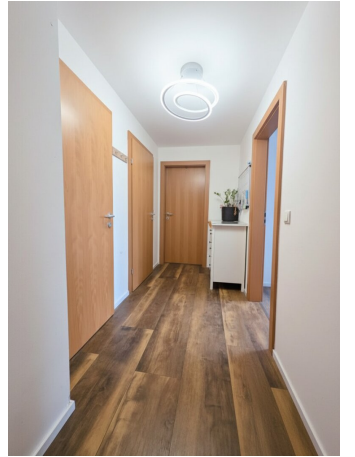


Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann











ERHO Immobilien www.erho.at

Objektbeschreibung

? Modernes Wohnglück in 2102 Bisamberg: Balkon, 2 PKW-Stellplätze & Top-Energieeffizienz

Bisamberg, Franz-Zeiller-Gasse

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle, neuwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Stock in der begehrten Franz-Zeiller-Gasse in 2102 Bisamberg.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität im Grünen. Genießen Sie entspannte Momente auf dem sonnigen Balkon– hier finden Sie Ihr perfektes neues Zuhause.

Besonders hervorzuheben ist das **tierfreundliche Klima** im Haus: Dank der umliegenden Grünflächen fühlen sich Hundehalter hier besonders wohl.

Highlights der Wohnung

- **Wohnkomfort:** Offener Wohn-Essbereich mit einer neuwertigen, modernen Einbauküche inklusive hochwertiger Elektrogeräte. Perfekt für gemütliche Kochabende mit Freunde & Familie.
- **Bright Living:** Große Fensterfronten und ein offener Schnitt sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung.
- **? Gassi-Paradies Bisamberg:** Ein Jackpot für Hundebesitzer! In nur wenigen Schritten bist du in den weitläufigen Naturgebieten. Hier wird jede Runde mit dem Vierbeiner zum Kurzurlaub.
- **Außenbereich:** Ca. **6,28 m² Terrasse** zum Entspannen.

- **Technik & Energie:** Moderne Wohnraumbelüftung, Kunststofffenster mit **Außenrollläden** und eine nachhaltige **Pellets-Zentralheizung**.
- **Parken:** Gleich **2 Autoabstellplätze** im Eigentum!
- **Stauraum:** Ein außergewöhnlich großer, trockener Keller (ca. 12 m²) bietet Platz für Hobby und Lagerung.

Flächenaufteilung & Details

- **Nutzfläche:** ca. 59,72 m² (+Kellerabteil ca 12m²)
- **Zimmer:** Vorzimmer (zentral), Abstellraum/Garderobe, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich.
- **Sanitär:** Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss; separates WC mit Handwaschbecken.
- **Möblierung:** Die moderne Möblierung kann nach Absprache optional übernommen werden.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre **absolute Grünruhelage** bei gleichzeitiger Top-Anbindung:

- **Öffentlich:** Die S-Bahn Station Bisamberg (S3) bringt Sie in ca. 20–25 Min. nach Wien. Die Buslinien 850 & 853 sowie der flexible **Poldi-Rufbus** ergänzen das Angebot perfekt.
- **Umgebung:** Ein Kinderspielplatz ist in unmittelbarer Nähe. Die Lage am Bisamberg bietet unzählige Freizeit- und Gassirunden im Grünen.

Energiewerte & Kosten

Die Wohnung weist exzellente energetische Werte auf;

- **Energieausweis:** Klasse B (HWB 49,1) / **Klasse A++** (fGEE 0,19).
- **Betriebskosten:** € 158,- (inkl. Verwaltung und Umsatzsteuer)

- **Instandhaltung:** € 63,25

- **Wohnbauförderung (WBF)**

Es besteht eine offene WBF von ca. € 32.000,-, die optional übernommen werden kann. Das bedeutet für Sie: Weniger Kreditbedarf bei der Bank und attraktive Konditionen! Bei monatlicher Rückzahlung € 112,-

- **? Ihr Spar-Vorteil bei den Nebenkosten**

Beim Kauf einer Immobilie in Österreich fallen üblicherweise 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie 3% Makler- und ca.1,8% Vertragskosten an.

ABER: Sie profitieren hier aktuell von der Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr für Eigenheime (bis € 500.000,-)! Das spart **Ihnen** direkt ein paar tausend Euro bei **Ihrem** Kauf. Details dazu erfahren Sie bei mir. Rufen Sie mich bitte an oder schreiben mir eine E-Mail.

Kontakt & Besichtigung

Möchten Sie die Ruhe des Bisamberg bald selbst erleben?

Greifen Sie zum Telefon und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Lust auf eine Besichtigung? Hör auf zu träumen und schau es dir live an! Solche hellen Wohnungen in dieser Lage sind heiß begehrt. Schnapp dir dein Telefon und vereinbare einen **ganz unverbindlichen Besichtigungstermin** mit mir.

Ich freue mich darauf, dir dein potenzielles neues Zuhause zu zeigen!

Deine Ansprechpartnerin:

Anita Hosmann

Ihre persönliche Immobilienberaterin

ERHO Immobilien e.U.

? **Mobil:** 0664 188 27 80 ? **E-Mail:** erho@erho.at ? **Web:** www.erho.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap