



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 3743

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1499000€

Straße:

2102 Bisamberg

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Sascha Nader

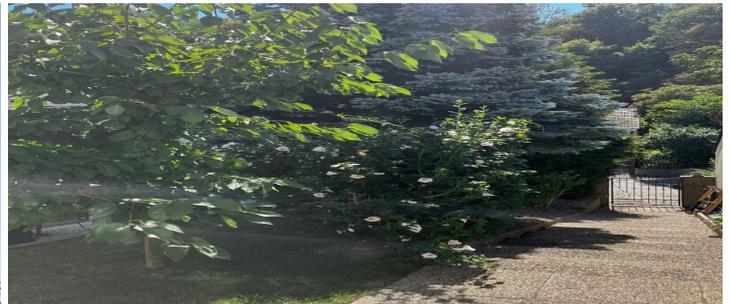
Tel:

office@proscenium.immobilien

Wohnfläche: 285m<sup>2</sup>

Grundfläche: 532m<sup>2</sup>

## **BISAMBERG - VILLA**



Ihr Traumhaus in Bisamberg!

In seltener Lage von Bisamberg erfolgt der Verkauf einer einzigartigen Liegenschaft.

Betreten Sie die Liegenschaft im Mittelgeschoss, ein zentrales Vorzimmer und Stiegenhaus, Garderobe - ein großes einladendes Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine große DAN Küche! Ein kleines Bad mit Wanne und WC sowie ein kleines Büro runden das Angebot im Mittelgeschoss ab! Betreten Sie den vorgelagerten Balkon sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer sowie von der Küche - ein Abgang in den Garten ist ebenso möglich!

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Zimmer - teilweise mit modernen NOLTE

Einbauschränken - zwei Zimmer haben ebenfalls Zugang zu einem eigenen Balkon. Ein Duschbad

mit Doppelwaschtisch und WC sowie ein getrenntes WC runden das Angebot im Obergeschoss ab.

Im Gartengeschoss erwarten Sie ein Masterbedroom mit einer begehbaren Garderobe (NOLTE) sowie ein großes Duschbadezimmer mit walk-in Dusche und WC. Darüberhinaus ein zentrales Vorzimmer sowie eine großzügige Waschküche/Heiz/Technikraum!

Darüberhinaus steht Ihnen in diesem Geschoss eine komplette Einliegerwohnung (ideal für Aupair oder auch als extra Bürobereich) - bestehend aus Zimmer, Vorraum, Küche (voll möbliert inkl. AEG Geräte - nicht benutzt) Duschbad, WC extra zur Verfügung.

Der Gartenzugang ist vom Masterbedroom als auch vom Zimmer und der Küche der Einliegerwohnung möglich!

Im Garten erwarten Sie genug Grünfläche, wo Ihre Kinder Fussballspielen können und im beheizbaren Pool sich erfrischen können. Der Pool wird mittels Wärmepumpe beheizbar und verfügt über eine Abdeckung.

Das Haus ist voll alarmgesichert - alle Fenster sind mit Magnetkontakten versehen - darüberhinaus gibt es in allen Geschossen Bewegungsmelder sowie Überwachungskameras!

Das Beheizen und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe, darüberhinaus gibt es sicherheitshalber (für strenge Winter) eine zuschaltbare Vaillant E-Heizung.

Das Haus ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet welche einen guten Teil des verbrauchten Stroms selber produziert. Der Platz für einen Batteriespeicher wäre gegeben und möglich.

Das gesamte Haus ist mit einer Samsung Klimaanlage ausgestattet - in jedem Geschoss befindet sich ein entsprechend starkes Gerät, das an heißen Tagen die Räumlichkeiten angenehm abkühlen kann.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 532m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 285m<sup>2</sup>

Zimmer: 8.5

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 51.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.85m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1499000€

Nebenkosten: 115€

## Kontaktinformationen

Vorname: Sascha

Nachname: Nader

E-Mail: [office@proscenium.immobilien](mailto:office@proscenium.immobilien)