



#0001007760

MITTEN IN BISAMBERG MIT TRAUMHAFTER FERNSICHT

2102 Bisamberg



Kaufpreis: 245.000,00 €

Wohnfläche: 70,00 m²

Zimmer: 2,50

IHR BETREUER



Werner Riedl
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
werner.riedl@riv.at
+43 664 60 517 517 24





BESCHREIBUNG

LEBEN IM ZENTRUM VON BISAMBERG MIT TRAUMHAFTER FERNSICHT

In einer sehr beliebten und zentralen Wohngegend befindet sich diese ausgezeichnet geschnittene und lichtdurchflutete ca. 70 m² große Wohnung mit einem ca. 13 m² großen Balkon.

Sie liegt im Dachgeschoß, in einem 1965 errichteten Gebäude. Ein zur Wohnung zugeordnetes Kellerabteil mit einer Größe von ca. 15 m² rundet dieses tolle Angebot ab. Die Liegenschaft wurde 2015/2016 einer Generalsanierung (inkl. Dämmung, Fenstertausch, usw...) unterzogen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) und bietet Ihnen folgende Aufteilung:

-) ein ca. 17 m² großes Wohnzimmer mit Ausgang auf den ca. 13 m² großen Balkon
-) eine voll möblierte Küche, welche 2017 erneuert wurde
-) ein Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC (Erneuerung: 2017)
-) ein ca. 17 m² großes Schlafzimmer
-) ein großer Vorraum/Gang
-) ein ruhiges Büro mit 5 m², welches ideal für die Arbeit im Homeoffice ist

Eckdaten:

-) Wohnfläche ca. 70 m²
-) ein ca. 15 m² großes Kellerabteil
-) ein ca. 13 m² großer, süd-westlich, ausgerichteter Balkon
-) Gaszentralheizung mit Therme (Erneuerung: 2016)
-) Außenjalousien im Schlaf- und Wohnzimmer
-) Markise am Balkon
-) Generalsanierung ca. 2015/2016
-) Fahrradabstellraum

monatliche Kosten:

Betriebskosten Netto: EUR 130,39

Rep.-Rücklage: EUR 76,42

Sanierungsdarlehen: EUR 91,80

USt.: EUR 13,04

Gesamt: EUR 311,65

Für die Generalsanierung wurde ein gefördertes Darlehen mit einer Laufzeit bis 31.12.2030 aufgenommen, welches vom neuen Eigentümer übernommen werden muss. Die derzeitige mtl.



Rückzahlung dafür beträgt EUR 91,80, welche in den Betriebskosten ausgewiesen ist.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1965
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 70 m ²
Kellerfläche	ca. 15 m ²
Balkonfläche	ca. 13 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	28.11.2019
Gültig bis	27.11.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	28,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,36
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2,5
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Lage	Süd-Westen
Gebiet	Ortslage, Stadtzentrum	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Keller	Kellerabteil



Sanitäreinrichtungen

Badewanne,
Badezimmerfenster

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	245.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	143,43 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	76,42 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	219,85 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	245.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	103.000,00 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022
----------------------------	------------

WEITERE KOSTEN

gefördertes Sanierungsdarlehen (Monatlich)	91,80 € inkl. USt.
---	--------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Bisamberg liegt im wunderschönen Weinviertel in Niederösterreich, mit direktem Bahnanschluss durch den Bahnhof Bisamberg, sowie einer sehr guten Anbindung durch die A22 an das öffentliche Straßennetz.

Sie finden in Bisamberg die notwendige Infrastruktur, sowie zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf vor. Ebenfalls vorhanden sind Ärzte, Banken, Kindergarten, Volksschule und auch zahlreiche Heurige stehen zur Verfügung.

Auch durch die angrenzende Bezirkshauptstadt Korneuburg bietet Bisamberg eine sehr hohe Lebensqualität.

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Volksschule Bisamberg

< 500m: NÖ Landeskindergarten Bisamberg

Gaststätten

< 500m: Buschenschank Friedberger

< 500m: Buschenschank Stuttner

Gesundheit

< 500m: Gemeindeärztin Dr. Blaschek-Haller

Kultur & Freizeit

< 500m: Schlosspark Bisamberg

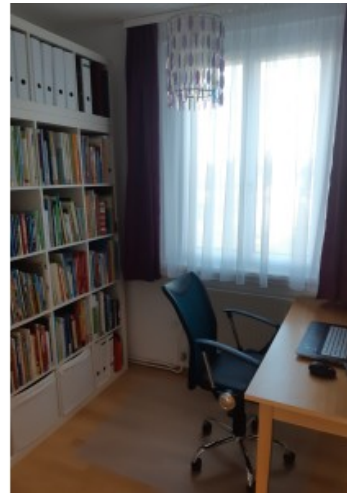
Tourismus

< 500m: Kellergasse Bisamberg



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Grundriss](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

