



#0001007760

## MITTEN IN BISAMBERG MIT TRAUMHAFTER FERNSICHT

2102 Bisamberg



Purchase price: 245.000,00 €

Living Area: 70,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 2,50

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

### LEBEN IM ZENTRUM VON BISAMBERG MIT TRAUMHAFTER FERNSICHT

In einer sehr beliebten und zentralen Wohngegend befindet sich diese ausgezeichnet geschnittene und lichtdurchflutete ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung mit einem ca. 13 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Sie liegt im Dachgeschoß, in einem 1965 errichteten Gebäude. Ein zur Wohnung zugeordnetes Kellerabteil mit einer Größe von ca. 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Ausgang auf den ca. 13 m<sup>2</sup> großen Balkon
- ) eine voll möblierte Küche, welche 2017 erneuert wurde
- ) ein Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC (Erneuerung: 2017)
- ) ein ca. 17 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ) ein großer Vorraum/Gang
- ) ein ruhiges Büro mit 5 m<sup>2</sup>, welches ideal für die Arbeit im Homeoffice ist

#### Eckdaten:

- ) Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>
- ) ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil
- ) ein ca. 13 m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat: Other, Flat: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1965
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas

### AREAS

Living Area	ca. 70 sqm
Cellar Area	ca. 15 sqm
Balcony Area	ca. 13 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	28.11.2019
Valid until	27.11.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	28,00
HWB Class	<b>B</b>
fGEE Value	1,36
fGEE Class	<b>C</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	2,5
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Balconies	1

### FEATURES

View	Distant View	Location	South-West
Area	Urban Area, Center	Condition	Good condition
Age	New Building	Cellar	Basement Storage Room



Sanitation

Bathtub, Bathroom  
Window

Kitchen

Kitchenette





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	245.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	143,43 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	76,42 € incl. VAT
--------------	-------------------

### TOTAL

Total Running Costs	219,85 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	245.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	103.000,00 €
----------------	--------------

Reserve Deadline	31.12.2022
------------------	------------

### ADDITIONAL COSTS

gefördertes Sanierungsdarlehen (Monthly)	91,80 € incl. VAT
---	-------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Education

< 500m: Volksschule Bisamberg

< 500m: NÖ Landeskindergarten Bisamberg

### Gastronomy

< 500m: Buschenschank Friedberger

< 500m: Buschenschank Stuttner

### Health

< 500m: Gemeindeärztin Dr. Blaschek-Haller

### Recreation

< 500m: Schlosspark Bisamberg

### Tourism

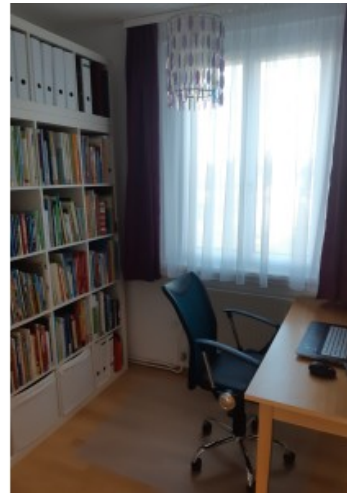
< 500m: Kellergasse Bisamberg



## GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Grundriss ohne Legende](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

