

Edelwohnsitz mit Naturpool

2102 Bisamberg, Villa zum Kauf

Objekt ID: 3337



Wohnfläche ca.: **170,05 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **2.240.000 EUR**



Edelwohnsitz mit Naturpool

Objekt ID	3337
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	2102 Bisamberg Niederösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	170,05 m ²
Kellerfläche ca.	50,56 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	82,60 m ²
Grundstück ca.	698 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	3
Separate WC	2
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Solar, Erdwärme
Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Keller
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	Herbst 2024
Ausstattung / Merkmale	Alarmanlage, Fertigparkettboden, Flachdach, Fliesenboden, Garage, Massivbauweise, Neubau, Rollläden, Schlüsselfertig mit Keller, Separates WC, Swimmingpool, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis	2.240.000 EUR



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem exquisiten Anwesen in Bisamberg, einer Oase der Ruhe und Eleganz nur einen Steinwurf von Wien entfernt. Diese luxuriöse Immobilie befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Ortschaft, die durch ihre Nähe zum Bisamberg und zur Donau ein Paradies für Naturliebhaber ist.

Die Lage

Die malerische Umgebung des Bisambergs bietet unzählige Ausflugs- und Erholungsmöglichkeiten. Von entspannten Spaziergängen durch die charmanten Weinberge bis zu gemütlichen Touren rund um den Hügel – hier finden Sie Ihr persönliches Stück Naturparadies. Die unmittelbare Nähe zur Donau verleiht der Region nicht nur eine malerische Atmosphäre, sondern eröffnet auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Bootsausflüge oder einfach das Genießen der idyllischen Landschaft.

Die privilegierte Lage dieser Immobilie zeichnet sich zudem durch die kurze Distanz zu Wien aus. Die pulsierende Hauptstadt ist bequem und schnell erreichbar, sodass Sie die Vorzüge der Großstadt in nur wenigen Minuten genießen können. Gleichzeitig bietet Bisamberg einen Rückzugsort, um dem städtischen Trubel zu entkommen und das ruhige Landleben zu erleben.

Das Anwesen

Das frisch erbaute Haus besticht durch ein elegantes Design und erstklassige Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. **Bei der endgültigen Ausstattung dieses Anwesens (Böden, Badezimmerausstattung, Fliesen,...) können selbstverständlich individuelle Präferenzen und persönliche Wünsche berücksichtigt werden.** Für eine umfassende Beratung und die Klärung weiterer Einzelheiten stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Mit insgesamt 4 Schlafzimmern und 3 Bädern bietet das Haus reichlich Platz für Komfort und Privatsphäre. Jedes Detail wurde sorgfältig gestaltet, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Der beeindruckende Wohnbereich überzeugt durch Großzügigkeit und Helligkeit. Bodentiefe Fenster eröffnen den Blick auf die angrenzende Terrasse und den liebevoll gestalteten Garten mit einem einladenden Naturpool. Dieser harmonische Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet eine idyllische Kulisse für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.

Diese exklusive Immobilie ist mit modernster Technologie ausgestattet, um höchsten Wohnkomfort und maximale Sicherheit zu gewährleisten. Die großzügige Doppelgarage, nahtlos integriert, unterstreicht den luxuriösen Charakter des Anwesens und bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Die Nutzung von Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrungen für Fußbodenheizung im gesamten Haus einschließlich des Kellers sowie die Deckenkühlung in der ersten Geschossdecke gewährleisten ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Zusätzlich ist eine Photovoltaik-Anlage mit 10 kWp auf dem Dach installiert, die zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit beiträgt.

Das Fazit

Dieses exklusive Luxusobjekt vereint gekonnt zeitgemäßes Design, erstklassige Ausstattung und eine traumhafte Umgebung. Hier erwartet Sie ein Lebensstil, der Luxus und Entspannung auf harmonische Weise miteinander verbindet. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu



seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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



Lage

Die exklusive Wohnlage Bisamberg bietet eine ideale Kombination aus malerischer Natur mit Weinbergen und Donaublick, gepaart mit der unmittelbaren Nähe zu Wien und einer ausgezeichneten Infrastruktur.





Grundriss

Ansicht Erdgeschoss



Grundriss

Ansicht Obergeschoss



Grundriss

Ansicht Keller

