

## Kontakt

**lang:**  
**modernes  
wohnen**



### Christine Vieregge-Lang

Mobil : +43 664 611 39 30  
E-Mail : vieregge@langmoderneswohnen.at  
Büro : Lang Modernes Wohnen GmbH, St. Martin i. M. -  
Traun - Krems  
Rechtsträger : Lang Modernes Wohnen GmbH  
Adresse : 4050 Traun, Traunleiten 8a  
Weitere Objekte von diesem Makler

## Grunddaten

Objekt Nummer: 3470/97  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **2102 Bisamberg**  
Kaufpreis: **€ 681.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 91,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **4**

## Beschreibung

### Traumhafte Gartenwohnung

#### PROJEKTVORSTELLUNG | LAGE

Die Bauträgersgesellschaft Lang Modernes Wohnen hat im Zentrum der Marktgemeinde Bisamberg ein weiteres exklusives Neubauprojekt - bestehend aus drei separaten Baukörpern mit insgesamt 28 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage - realisiert. Als Vorbereitung für die E-Mobilität wurde ein intelligentes Lademanagementsystem errichtet.

Die Eigentumsobjekte sind südwest-seitig ausgerichtet. Die offene Bauweise und optimale Orientierung der Wohnungen mit Ausblick auf die Grünräume gewährleistet maximale Wohnqualität. Besonderes Augenmerk wurde neben der Architektur auf die bauliche Qualität und hochwertige Ausstattung gelegt.

Diese Wohnhausanlage besticht durch die ruhige und dennoch zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Sie erreichen fußläufig über die Musikkreativmeile das Zentrum. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Banken und Ärzte sowie Volksschule und Kindergarten.

Das weitläufige Naherholungsgebiet an der Donau lockt mit einem Golfplatz am Donauufer und zahlreichen Rad- und Wanderwegen durch Weinberge und Auwälder. Aufgrund der Nähe zu Wien und der hohen Lebensqualität hat sich Bisamberg zu einem der beliebtesten Orte im Einzugsgebiet von Wien etabliert. Die Anbindung nach Wien ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend; die Wiener Innenstadt ist in weniger als 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

#### AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

Ziegelmassivbauweise  
kontrollierte Wohnraumlüftung  
Photovoltaikanlage  
Fußbodenheizung  
Videosprechanlage  
großzügige Glasfronten  
hochwertige Eiche-Parkettböden  
Innentüren mit Holzumfassungszargen, Durchgangshöhe 2,20 m  
Bad + WC - großformatige Boden- und Wandfliesen  
moderne Sanitärausstattung von namhafte Markenherstellern  
Steinzeug-Terrassenbeläge  
Balkon-Glasgeländer  
Vorbereitung für elektrischen Sonnenschutz mit Unterputzkästen

#### BAU-&AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

schlüsselfertig (die genauen Angaben entnehmen Sie bitte der Verkaufsbroschüre)

#### KAUFPREIS

schlüsselfertig EUR 681.000,- (inkl. 2 TG-Stellplätze)

#### PROVISIONSFREI (direkt vom Bauträger)

Bei Interesse stehen wir gerne für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung:  
Christine Vieregge-Lang, Tel.Nr. +43-664-6113930 oder E-Mail: vieregge@langmoderneswohnen.at

Kaufpreis: **€ 681.000,-**

Käuferprovision: **provisionsfrei**

Wohnfläche:	ca. 91,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	344,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	26 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	4 m <sup>2</sup>

beziehbar ab:	4. Quartal 2023
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Baujahr:	2022
Zustand:	sehr gut
Geschosszahl:	3
Orientierung:	SW
Garage:	2
HWB:	40.0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	B
FGEE:	0.74
Klasse FGEE:	A

**Öffentliche Anbindung:** Schnellbahn, Bus; **Lage:** Grünlage, Sonnige Lage, Ruhelage, Dorfzentrum; **Schlafzimmer:** 3; **Ausstattung:** rollstuhlgerecht, Räume veränderbar, Wasch - Trockenraum, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv



### FRANKEGASSE 5 Top 04

Wohnung	ca. 91 m <sup>2</sup>
Eigentum	ca. 344 m <sup>2</sup>
mit Terrasse	
mit Balkon	
Terrasse	ca. 26 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

2 Teil-Stellplätze  
PHVA, PHB



Gemäßigte Abmessungen der Möbelstücke in Lage der Platzierung angegeben | Abmessungen von Außenwänden/Objekt der Doppelwand sind nicht angegeben | Druck Maßstab



KELLERABTEILE & NEBENRÄUME



ÜBERSICHT TIEFGARAGE





## ANSPRECHPARTNER

CHRISTINE VIEREGGE-LANG  
vieregge@langmoderneswohnen.at  
0664 / 611 39 30

[www.langmoderneswohnen.at](http://www.langmoderneswohnen.at)

lang:  
modernes  
wohnen

**lang:**  
**modernes**  
**wohnen**