

# KLEIN-ENGERSDORF BEI BISAMBERG - ABSOLUTE WIEN-NÄHE! - 152 M<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche (m<sup>2</sup>):** 152

**Heizung:** Gasetagenheizung mit Fußbodenheizung

**Mietdauer:** 10 Jahre

**HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr):** 46

**Schlafzimmer:** 4 - 5

Modernes, äußerst gepflegtes Miethaus (Doppelhaushälfte) auf 3 Ebenen mit **großzügigem Raumangebot und 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im beliebten Heurigenort Klein-Engersdorf nahe Wien! Sowohl die S1 als auch die A22 sind in wenigen Autominuten erreichbar!

Das Haus liegt in einer absolut ruhigen Wohngegend und die unmittelbare Nähe der Weingärten lädt zum Wandern und Spazieren ein - Heurigenbesuch inklusive! Das Miethaus kann spätestens Anfang März 2025 bezogen werden.

Folgendes Raumangebot steht zur Verfügung:

**Erdgeschoss:** großer Vorraum im Eingangsbereich, WC mit Waschbecken und Fenster, Abstellraum, sonniges geräumiges Wohnzimmer mit integriertem Essbereich und offen zur modernen Einbauküche mit allen Geräten;

Direkter Ausgang vom Wohnzimmer auf die sonnige Terrasse und in den nett angelegten Garten in der Größe von etwa 110 m<sup>2</sup>. Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden.

**Obergeschoss:** 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Waschbecken samt Badezimmermöbel und Spiegelschrank/WC/Badewanne/große Dusche/Waschmaschinenanschluss; Fenster im Badezimmer;

**Dachgeschoss:** großes Studio, Technikraum mit Therme und ein zusätzlicher Waschmaschinenanschluss.

Sonderausstattung: große, moderne Einbauküche mit allen Geräten, Holztreppe, Gartenhütte, Fahrradhütte, Insektenschutzgitter, Klimaanlage.

2 eigene Autoabstellplätze sind direkt neben dem Haus vorhanden, man gelangt vom Stellplatz auch direkt in den Garten.

Das Haus wurde in Ziegelmassivbauweise mit Wärmeschutzfassade errichtet - bitte beachten Sie die sehr gute Energiekennzahl!

Klein-Engersdorf/Bisamberg ist ein Ort mit hoher Lebensqualität und schöner ländlicher Umgebung in absoluter Wien-Nähe.

Kindergarten mit Nachmittagsbetreuung im Ort, Volksschule im Nachbarort Bisamberg, alle weiteren Schulen befinden sich in Korneuburg und sind mittels Schulbus sehr gut erreichbar. Taxi-Service IST-MOBIL, Busverbindungen nach Wien bzw. Korneuburg.

Am Ortsanfang befindet sich ein Supermarkt; weitere Einkaufsmöglichkeiten in Korneuburg bzw. Bisamberg oder im nahe gelegenen Einkaufszentrum G3.