

**Biedermannsdorf Nähe Haidweg: 4-5 Zimmer
Sanierungswohnung im 2. Stock mit herrlichem
Gartenblick**



Objektnummer: 833

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 167,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	383,74 €
USt.:	38,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien











Kellerabteil



Kellerabteil

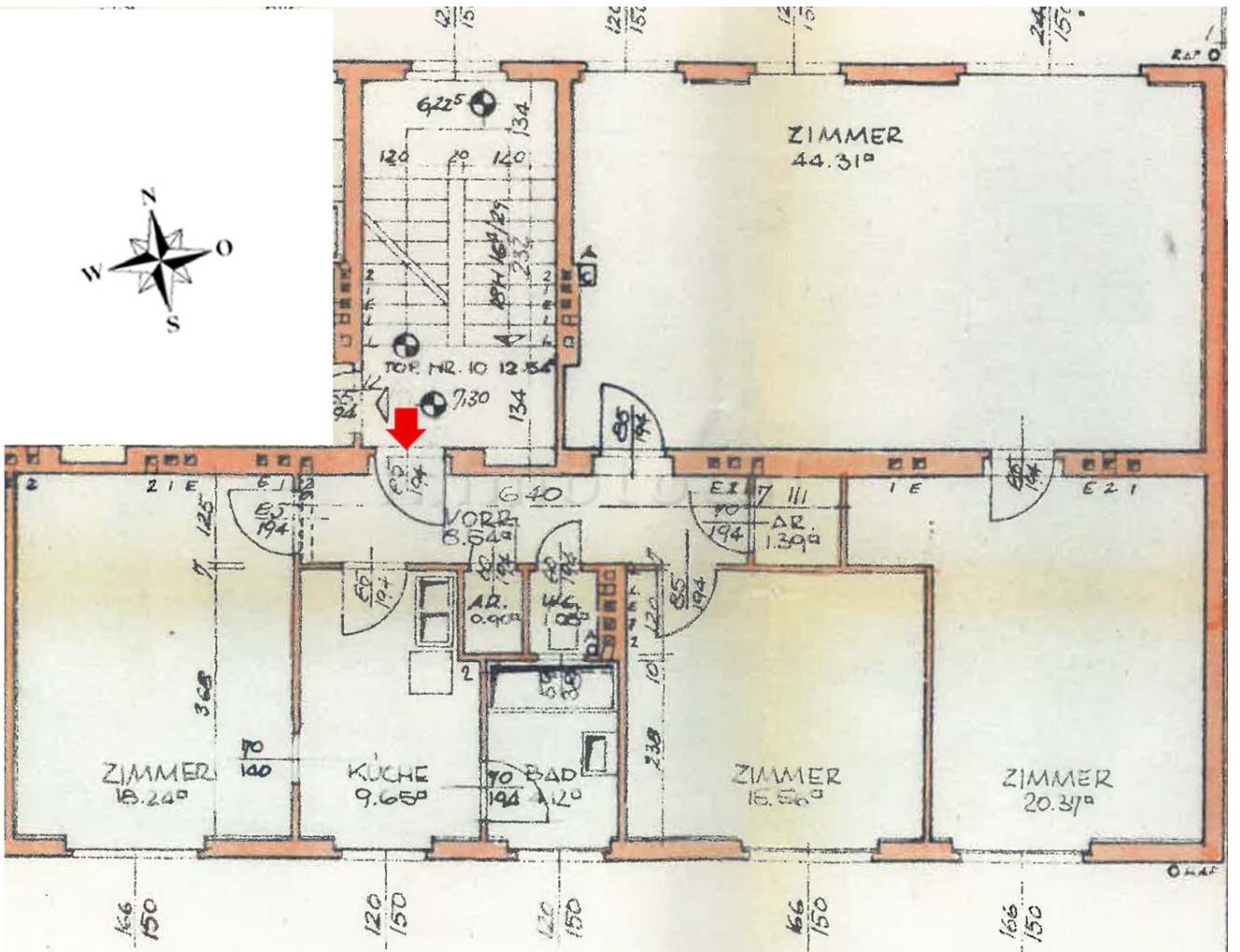




Exposéplan, nicht maßstäblich



GARTEN



Objektbeschreibung

Diese großzügige und sehr **sonnige Eigentumswohnung** ist süd- und nordseitig ausgerichtet und befindet sich im zweiten Stock (ohne Lift) eines Wohnhauses am Ortsende von Biedermannsdorf, in der Nähe des Haidweges. **Jedes südseitige Fenster** verfügt über einen **traumhaften Gartenblick**. Der Garten der Hausanlage steht den Eigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

POTENTIAL:

- Die **124 m2 große** Wohnung verfügt im aktuellen Layout über **4 Zimmer**, es können jedoch nach Umbau mit geringem Aufwand (Teilung des großen Wohnzimmers) **auch 5 Zimmer** geschaffen werden.

RAUMAUFTEILUNG:

- Zentraler Vorraum
- Küche mit Durchreiche in das Nebenzimmer
- Badezimmer (mit Badewanne und Fenster), durch die Küche zu begehen.
- Großes Wohnzimmer (44 m2)
- 3 Schlafzimmer (Südseitig, Blick in den begrünten Hofgarten)
- WC
- Abstellraum

360°-GRAD TOUR: Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und muss einer **umfassenden Renovierung** unterzogen werden.

SONSTIGES:

- Ein **~10 m²** großes Kellerabteil (mit Fenster) ist der Wohnung zugeordnet.
- Fahrrad-/Kinderwagenraum

HEIZUNG:

Gas-Etagenheizung

VERKEHRSANBINDUNG:

Regional-Bus: 206, 215, 217 (Station in unmittelbarer Nähe)

Lokalbahnhof Laxenburg-Biedermansdorf in ca. 2,3 km

INFRASTRUKTUR:

Ausgezeichnete Infrastruktur im Ort Biedermansdorf. Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb kurzer Distanzen.

In etwa 6 Autominuten erreicht man die SCS.

WEBINFO: » [Marktgemeinde Biedermansdorf](#)

BEZIEHBAR: nach Kaufvertrag

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <2.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap