

## Reihenhaus-Oase mit viel Platz in idyllischer Lage



**Objektnummer: 310040**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Borromäumstraße
Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	64,75 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	2.360,00 €
Kaltmiete (netto)	2.100,00 €
Kaltmiete	2.150,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
USt.:	210,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Handler, MBA**

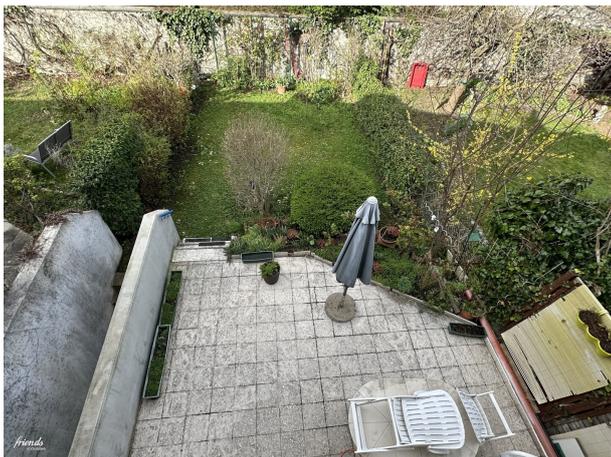
Friends Immobilien GmbH























## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Biedermansdorf, Niederösterreich! Dieses wunderschöne Reihenmittelhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein gemütliches und komfortables Zuhause wünschen können. Mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inklusive Dachgeschoss) und insgesamt 6 Zimmern bietet es ausreichend Platz für Ihre ganze Familie. Die Gesamtmiete inklusive Betriebskosten beträgt 2.360,00 €.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand. Der Eingangsbereich führt Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus Sie alle Räumlichkeiten des Hauses erreichen können. Auf der linken Seite befindet sich eine geräumige Wohnküche mit einer offenen Küche. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie und Freunden kochen und gemütliche Abende verbringen.

Das Highlight des Hauses ist der wunderschöne Garten, der Ihnen einen traumhaften Grünblick bietet. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und sich vom Alltagsstress erholen. Der Garten ist auch ideal für Kinder, die hier ausreichend Platz zum Spielen haben.

Das Haus verfügt außerdem über einen Balkon, der nach Südwesten ausgerichtet ist. Hier können Sie den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein oder einem guten Buch genießen. Auch im Badezimmer wurde an alles gedacht - neben einer Badewanne gibt es auch eine Dusche und sogar ein Bidet.

Das Haus verfügt insgesamt über 4 Bäder und 4 WCs, was gerade für größere Familien ein großer Vorteil ist. Auch für einen Parkplatz ist gesorgt - ein Stellplatz steht Ihnen direkt vor dem Haus zur Verfügung und grundsätzlich ist die Gasse sehr ruhig gelegen, wodurch viele Parkmöglichkeiten vor dem Haus zu finden sind. Die Vorbereitungen für Klimaanlagegeräte wurden im 1. Stock und Dachgeschoss vorbereitet. Es fehlen nur noch die Klimageräte. Das Haus kann sowohl mit Möbel, als auch ohne deren übernommen werden.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet - in der Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Das Reihenmittelhaus in Biedermansdorf ist die perfekte Wahl für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu präsentieren!

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <250m

Universität <8.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap