

## "Modern Living mit 2 Gärten und Garage"



**Objektnummer: 310282**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	447,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

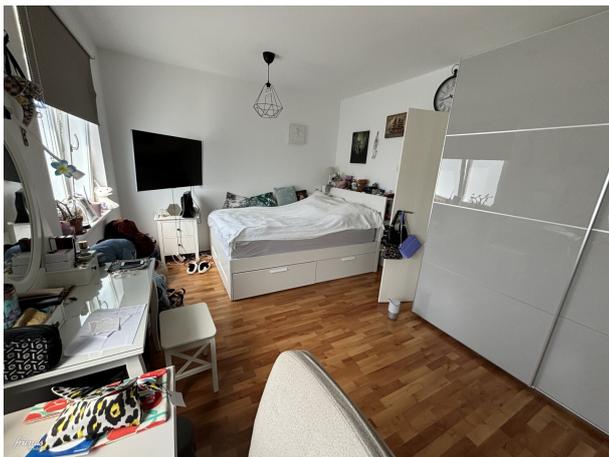


**Vivien Kosa**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling





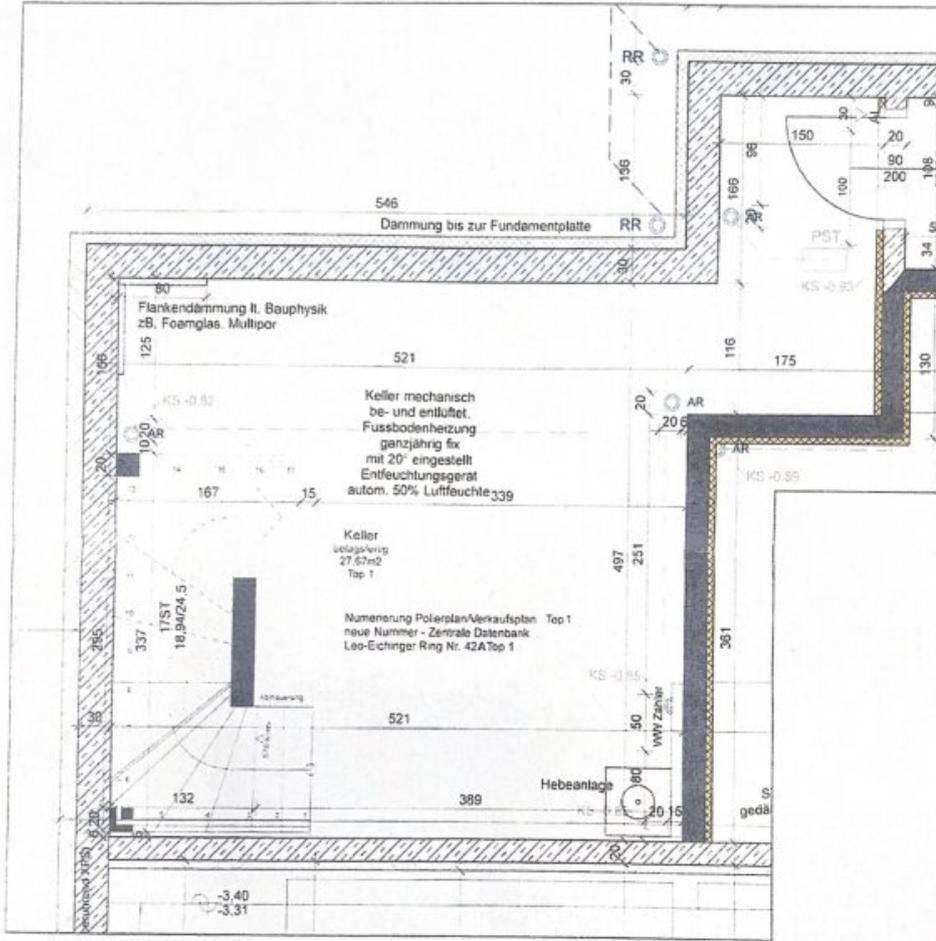








520  
170  
140  
340  
310  
360  
1920



ARCH. DIPL. ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
TW@WASO.COM 2340 MODLING BAHNHOFPLATZ 3  
WWW.WASO.COM TEL 02238-893 854-0 FAX DW-19

Wohnhausanlage

TOP 1  
1:50 15Bl Polierplan Stand 2019-05-10

VORABZUG - MASSE OHNE GEFÄHR  
NUR FÜR VERGLEICH UND TECHNISCHE  
TECHNISCHE UND GESTALTERISCHE ANBEHURUNG  
SOWIE BEHÖRDLICHE ABSTÄMMUNG VORBEHALTEN

## Objektbeschreibung

Diesmal darf ich Ihnen eine moderne Maisonettewohnung in bester Lage von Biedermansdorf aus dem Jahr 2019 vorstellen. Die Attraktivität der Wohnung wird durch die perfekte Infrastrukturlage (Supermärkte, Schulen, Ärzte, Freizeitzentrum, etc...) und beste Anbindung nach Wien aber auch nach Mödling unterstrichen.

Die reihenhausähnliche Wohnung verfügt über rund 90m<sup>2</sup> reine Wohnfläche mit absolutem Wohlgefühlcharakter. Hinzu kommt ein Untergeschoss mit rund 25m<sup>2</sup>, welches derzeit als Ankleideraum Verwendung findet. Dieses verfügt über einen Direktzugang zur Garage. D.h. auch bei Regen oder Schneefall bleibt man trocken und gelangt in die Wohnung, ohne dabei ins Stiegenhaus gehen zu müssen!

Im Erdgeschoss liegt das Hauptaugenmerk am geräumigen Wohnzimmer, das mit einem sehr geschmackvollen Boden ausgestattet wurde. Mit der im zeitlosen Weißglanz gehalten Küche, die mit Edelstahlgeräten und einer hochwertigen Arbeitsplatte ausgestattet ist, können Sie Ihre Liebsten kulinarisch verwöhnen. Der Eingangsbereich mit großer Gästetoilette rundet das Erdgeschoss ab.

Ein weiteres Highlight sind die beiden Gärten - einen Vorgarten und einen Garten, welcher direkt vom Wohnzimmer aus zu begehen ist. Hier hat ein Gartengestalter eine beruhigende ZEN-Oase umgesetzt, die dazu einlädt die Seele baumeln zu lassen. An heißen Tagen wie in diesen Sommertagen, gibt es auch eine Außendusche zum Abkühlen.

Im Obergeschoss überzeugen einerseits die beiden geräumigen Wohn-Schlafräume, vor allem aber auch das äußerst edle Badezimmer mit Badewanne und Dusche (!), welches sich wie Urlaub anfühlt! Auf dieser Ebene findet man ergänzend einen Abstellraum, mit multifunktionalem Charakter.

**FAZIT: leistbare TOP Gartenwohnung, ähnlich wie ein Reihenhaus angelegt, TOP Lage!**

Zögern Sie also nicht und rufen Sie mich unter der Telefonnummer **0676/48 22 670** an. Gerne stelle ich Ihnen diese attraktive Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin im Detail vor. Nützen Sie die Chance diesmal als erster zum Zug zu kommen, wenn es um diese Rarität an geschmackvollem Wohnen geht!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap