"Modern Living mit 2 Gärten und Garage“

Objektnummer: 310282

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m²
Nutzfläche:	115,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	25,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	447,00 €

Provisionsangabe:

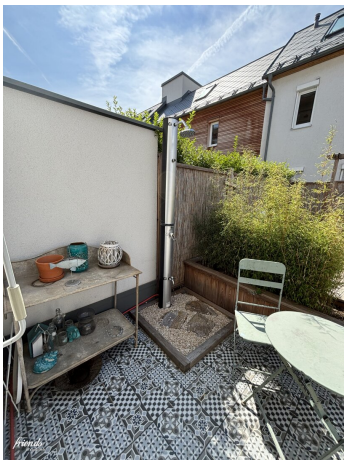
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Heckl, MBA

Friends Immobilien GmbH
Hauptstraße 51
2340 Mödling

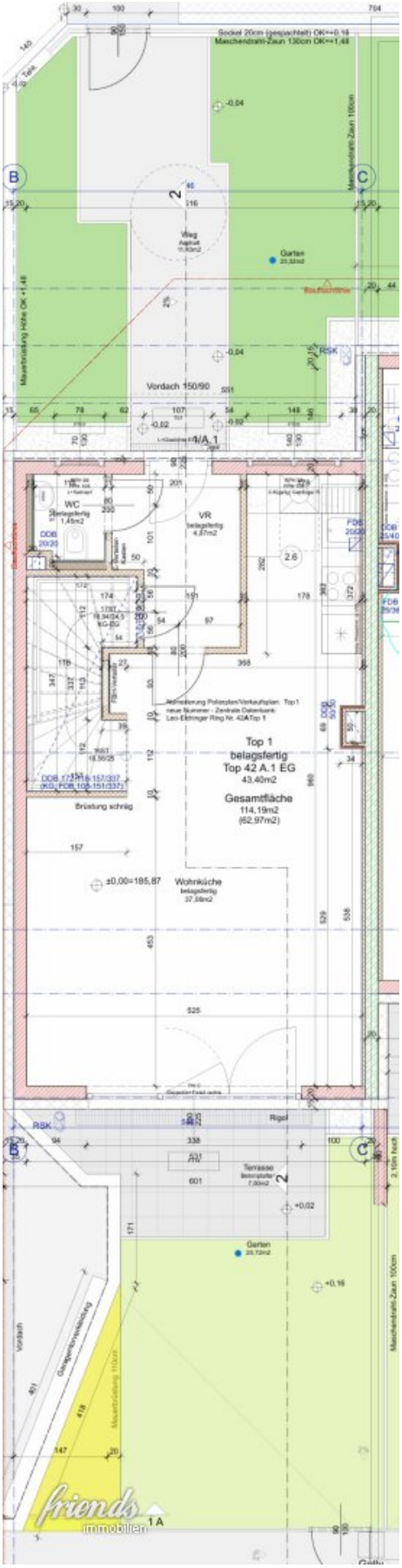
friends
immobilien

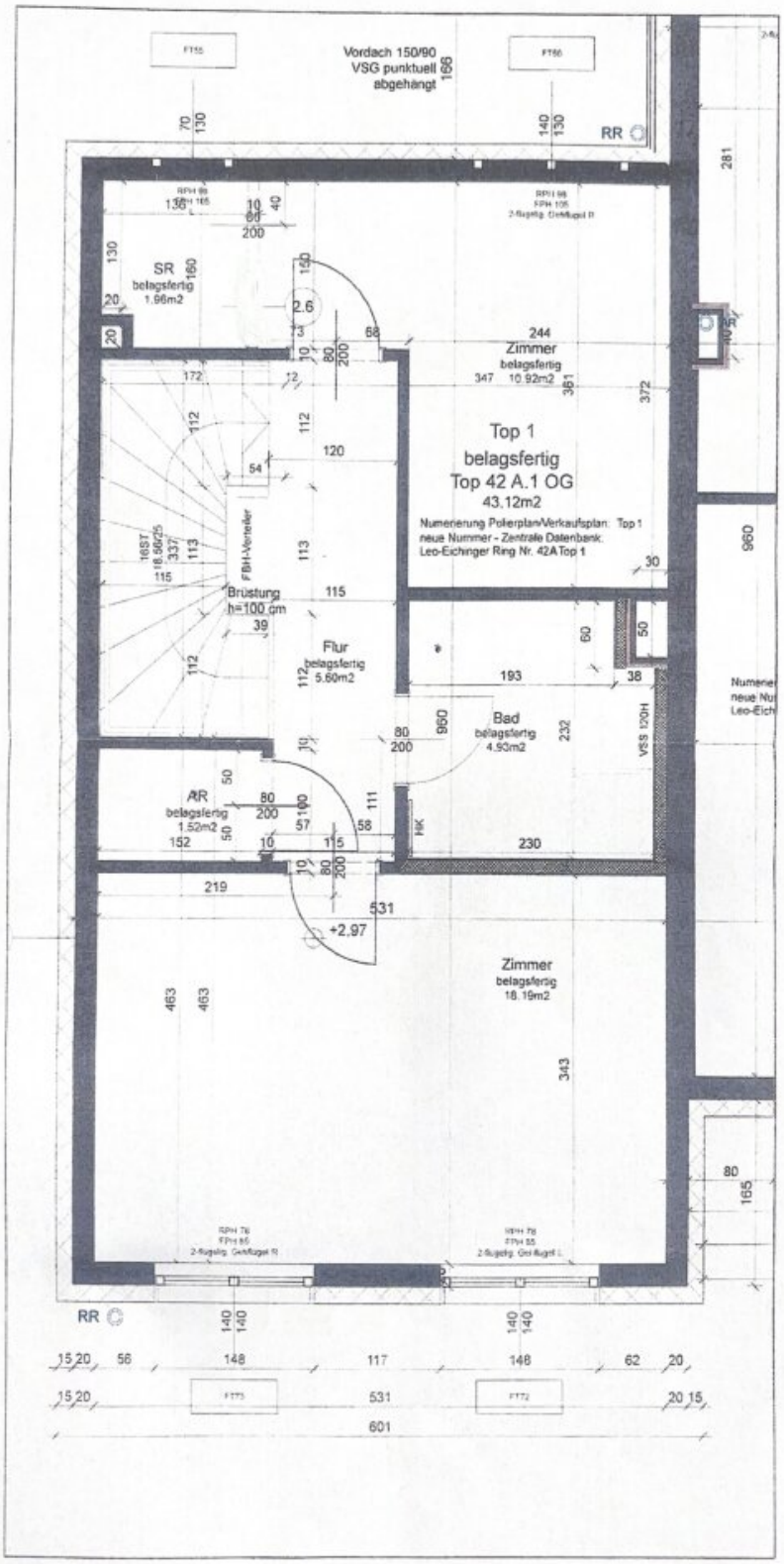


friends
immobilien

JBL

friends
immobilien


Sockel 20cm (gespachtelt) OK=+0,18
Maschendraht-Zaun 130cm OK=+1,48
Maschendraht-Zaun 100cm
Garten
Vordach 150/90
WC
belagsfertig
1,45m2
VR
belagsfertig
4,07m2
Top 1
belagsfertig
Top 42 A.1 EG
43,40m2
Gesamtfläche
114,19m2
(62,97m2)
Brüstung schräg
±0,00=185,87
Wohnküche
belagsfertig
37,08m2
Rigol
Terrasse
Garten
Vordach
Maschendraht-Zaun 100cm
friends
immobilien



ARCH. DIPL. ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
TW@WASO.COM 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
WWW.WASO.COM TEL 02236-893 555-0 FAX DW -19

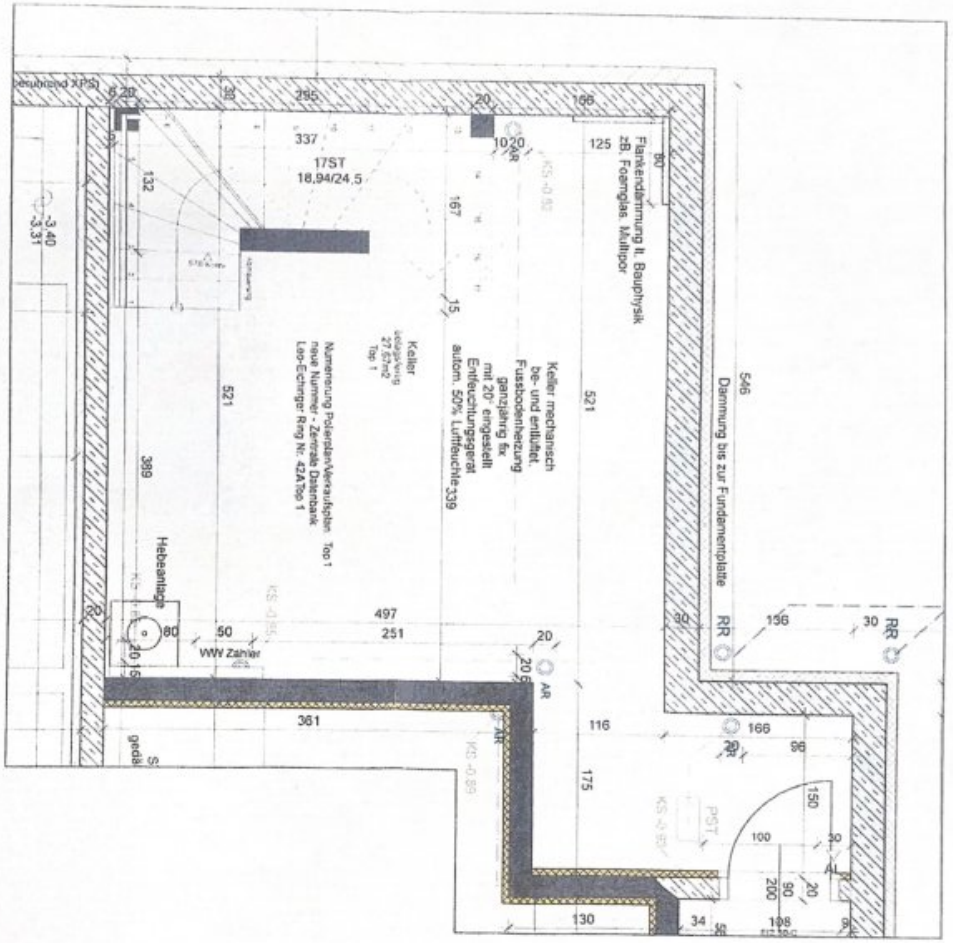
Wohnhausanlage

VORMAUZUG - MASSE OHNE GEWÄHR
NATURMASSE NEHMEN
ÄNDERUNGEN UND GESTALTERISCHE ÄNDERUNGEN
SOWIE BEHÖRDLICHE ABSTIMMUNG VORBEHALTEN

TOP 1 OG
1:50 15BI Polierplan Stand 2019-05-10

friends immobilien

friends immobilien



520
170
140
340
340
360
1920

VORABZUG - MASSE OHNE GEWÄHR
NATURMASSE NEHMEN
TECHNISCHE UND GESTALTERISCHE ÄNDERUNGEN
SOWIE BEHÖRDLICHE ABSTIMMUNG VORBEHALTEN

TOP 1 KG Wohnhausanlage

1:50 15BI Polierplan Stand 2019-05-10

ARCH. DIPL. ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
TW@WASO.COM 2340 MÖDLING BAHNHOFPLATZ 3
WWW.WASO.COM TEL 02236-893 555-0 FAX DW -19

Objektbeschreibung

Diesmal darf ich Ihnen eine moderne Maisonettewohnung in bester Lage von Biedermannsdorf 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 90m2 reine Wohnfläche mit absolutem Wohlfühlcharakter. Hinzu kommt ein Untergeschoss mit rund 25m2, 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.“

Jetzt Wohnkredit sichern

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

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