

## Gemütliches, helles Zuhause sucht neue EigentümerInnen



Image00004

**Objektnummer: 141/81104**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1982-1984
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	334.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,53 €
<b>Heizkosten:</b>	76,50 €
<b>USt.:</b>	28,80 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	108,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

nach Vereinbarung

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

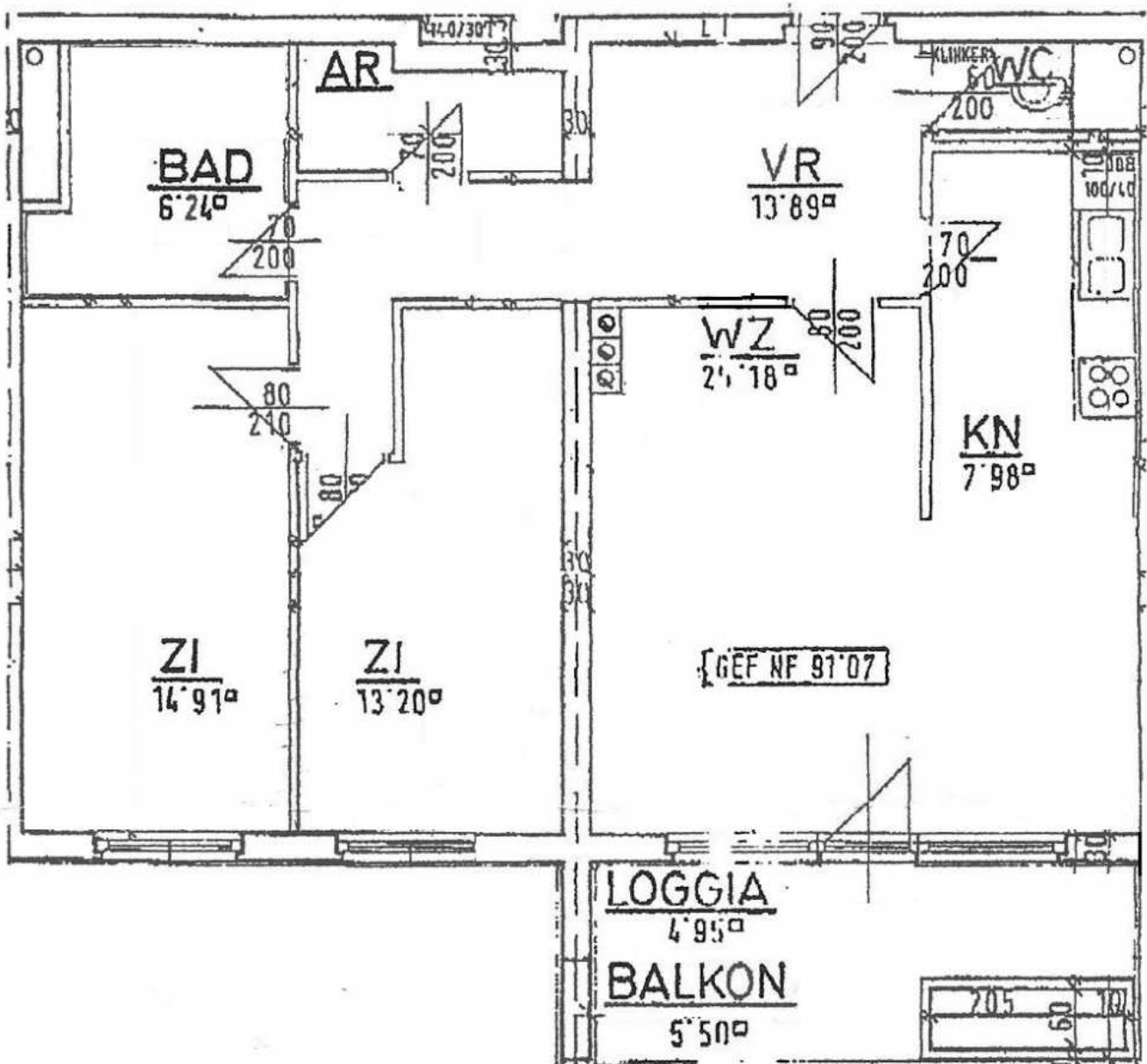


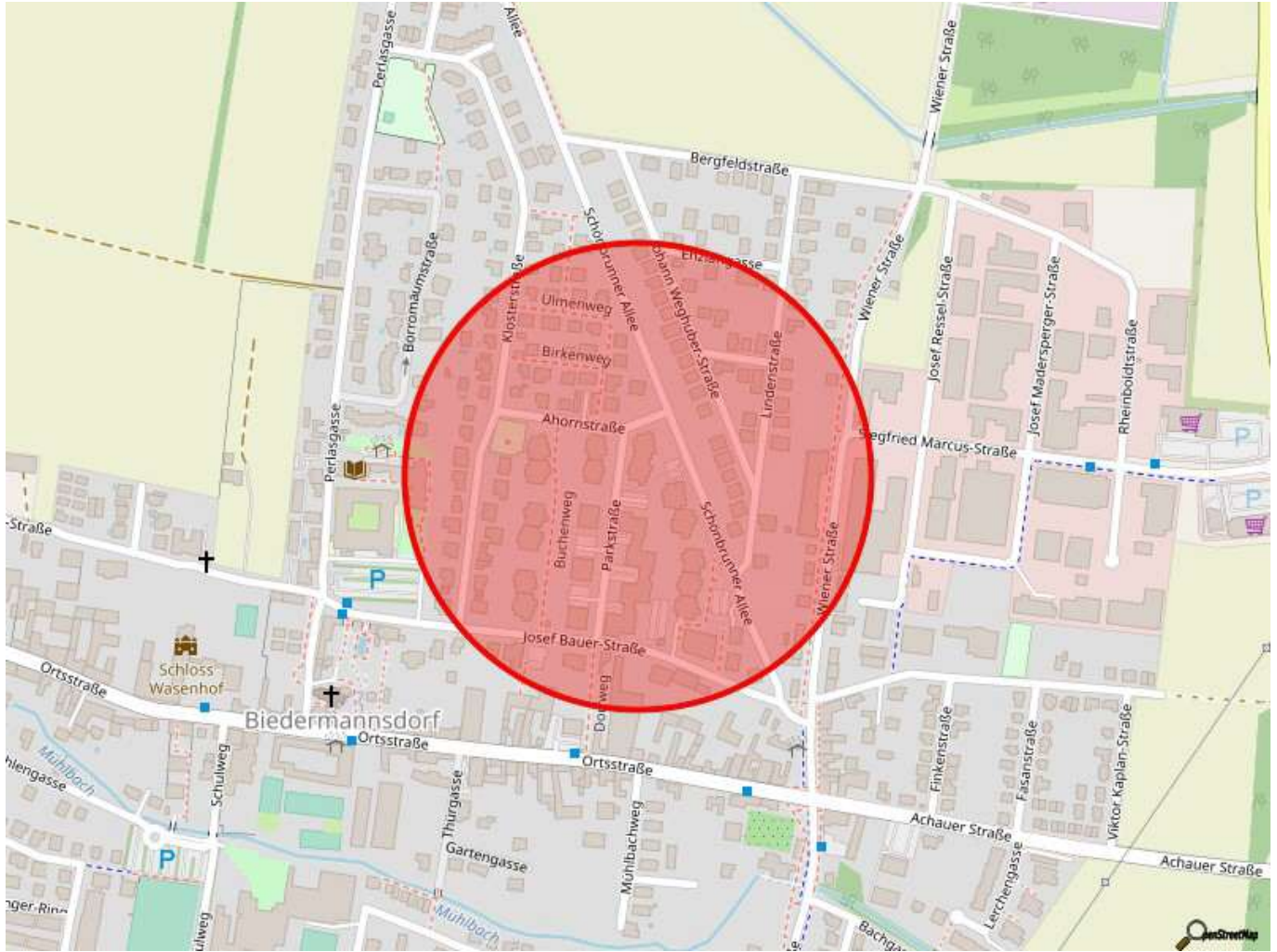
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese großzügig geschnittene Wohnung mit einer Fläche von ca. 96m<sup>2</sup> in einer ruhigen, grünen Wohngegend von Biedermannsdorf. Die Wohnung verfügt über eine Loggia mit einer Größe von ca. 12m<sup>2</sup>, die nach Westen ausgerichtet ist und ausreichend Platz bietet – ideal, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und das Gebäude wurde vor etwa 3 Jahren komplett thermisch generalsaniert. Zudem ist ein Tiefgaragenstellplatz inkludiert.

Aufteilung:

- großzügiges zentrales Vorzimmer
- gr. offener, heller Wohnraum mit halboffener Küche
- geräumiges Schlafzimmer mit begehbaren Schrankraum (Teilung möglich)
- möbliertes Badezimmer
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Kellerabteil
- Loggia ca. 12m<sup>2</sup>

Geheizt wird mittels Fernwärme.

Für den TG-Platz belaufen sich die Betriebskosten auf EUR 40,44 inkl. USt.

Neugierig? Vereinbaren Sie heute noch einen persönlichen Besichtigungstermin!

Lage und Infrastruktur:

Sie erreichen innerhalb weniger Gehminuten das Ortszentrum von Biedermannsdorf. Naheversorger befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Der Badeteich, der fußläufig in 5 Minuten erreichbar ist, bietet die Möglichkeit zu entspannen und die Natur zu genießen. In ca. 10 Autominuten erreichen Sie die Schulstadt Mödling welche eine weitere Vielfalt an Freizeit- und Kulturaktivitäten anbietet.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.