

**Familienidylle – Ihr neues Zuhause mit sonnigem Garten  
und moderner Ausstattung**



**Objektnummer: 8014/240**

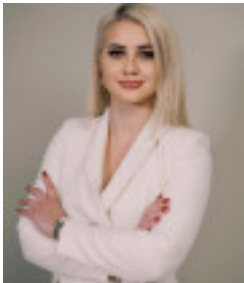
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	171,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	86,82 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	53,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,66 €
<b>Heizkosten:</b>	139,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rafaela Simic B.A.**









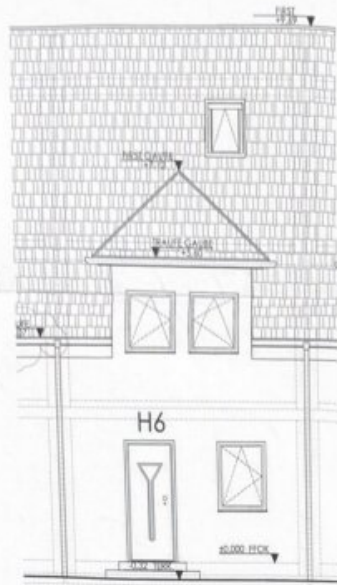








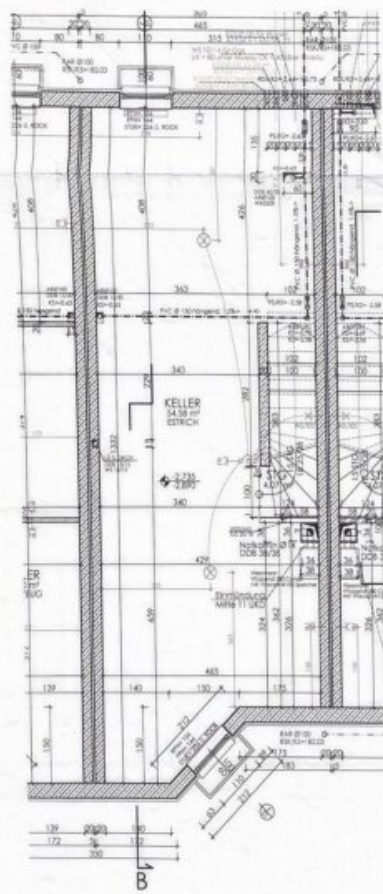
STRASSENANSICHT



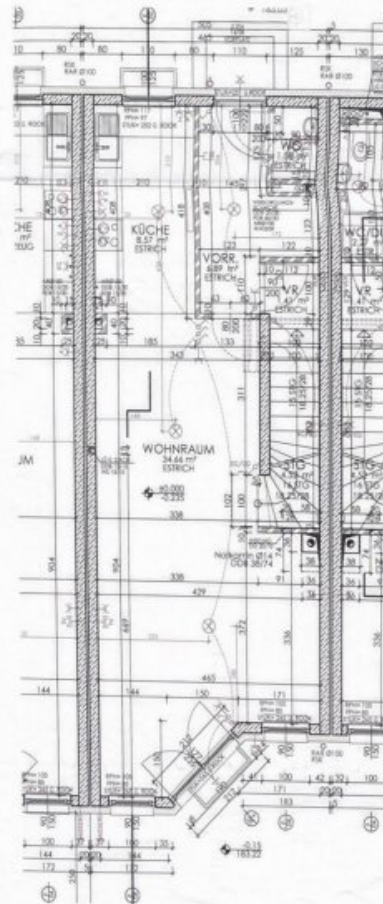
GARTENANSICHT



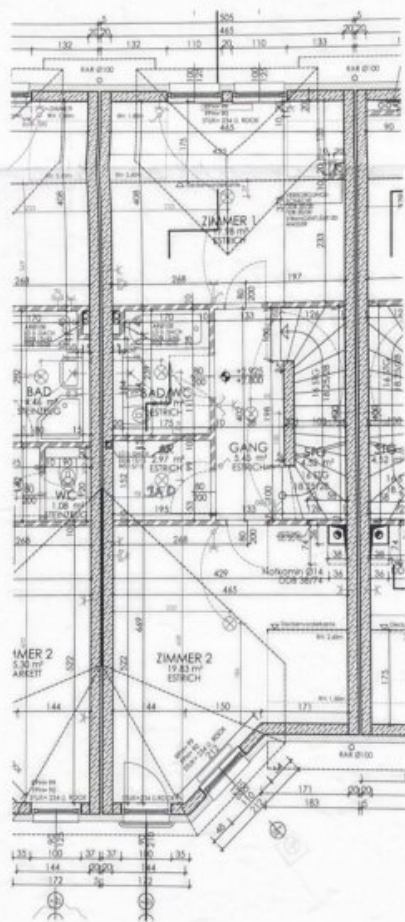
KELLERGESCHOSS



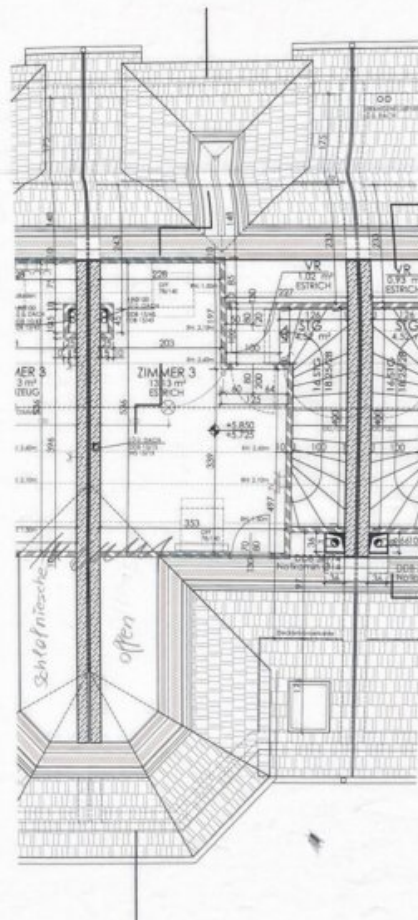
ERDGESCHOSS



### OBERGESCHOSS



### DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Reihenhaus in Biedermannsdorf bietet alles, was Sie sich für Ihre Familie oder als Paar wünschen. Mit einer perfekten Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einer traumhaften Außenfläche lässt dieses Haus keine Wünsche offen.*

### **Erdgeschoss:**

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen und einladenden Vorraum empfangen, von dem aus Sie direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich gelangen. Große Fenster und der direkte Zugang zur Terrasse bringen viel Licht ins Innere und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die voll ausgestattete Küche bietet Ihnen alles, was Sie zum Kochen und Genießen brauchen. Von hier aus geht es weiter auf die südlich ausgerichtete Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden eignet. Der liebevoll angelegte Garten mit bunten Rosen und viel Grün rundet das Erdgeschoss perfekt ab.

### **Obergeschoss:**

Hier finden Sie zwei helle und freundliche Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Zudem stehen Ihnen zwei separate Badezimmer zur Verfügung, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, sodass Sie Ihren Alltag flexibel und komfortabel gestalten können.

### **Dachgeschoss:**

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich optimal als Hauptschlafzimmer oder auch als Büro oder Rückzugsort für Hobbys eignet.

### **Keller:**

Der Keller des Hauses bietet nicht nur viel Stauraum, sondern auch eine zusätzliche Dusche, einen eigenen Vorratsraum und einen Waschraum. Ein besonderes Highlight ist die Infrarotkabine – hier können Sie sich jederzeit Ihre persönliche Wellness-Auszeit gönnen.

### **Besondere Highlights:**

- Familienfreundliche Raumaufteilung über drei Ebenen

- Sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit gepflegtem Garten
- Zwei separate Badezimmer im Obergeschoss
- Voll unterkellert mit Stauraum, Waschraum, zusätzlicher Dusche und Infrarotkabine
- Zwei im Eigentum befindliche Stellplätze
- Hochwertige Ausstattung und Parkettboden
- Sehr gute Infrastruktur (SCS, Ärztezentrum, Apotheke, Supermärkte, Schulen, Kindergarten, Gastronomie, Sportplatz, Freizeitzentrum, Schlosspark, Bahnhof, Bushaltestelle)
- Lagebewertung: sehr gut (nur 10-15 Min. bis zur Stadtgrenze Wien)

Diese Immobilie vereint modernen Komfort mit einer idyllischen Lage und einem hohen Maß an Lebensqualität. Genießen Sie Ihr neues Zuhause in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung und lassen Sie sich von der einladenden Atmosphäre verzaubern.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Leben in diesem wunderschönen Reihenhaus!

Hinweis: Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap