

**Über Ihnen nur noch der Himmel! Oberste Etage,  
Barrierefrei und schöne große Räume**



**Objektnummer: 545461338**

**Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,78 €
<b>USt.:</b>	18,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sylvia Leisch

ALTAMIRA Immobilien  
Hauptstraße 31  
2351 Wiener Neudorf

H 0660 888 5555  
F 0820-220270196



















## Objektbeschreibung

Besuchen Sie diese Wohnung, sie wird Sie **willkommen** heißen! Die Eigentümerin hat gut auf diese Wohnung geachtet und sie immer wieder modernisiert und gepflegt. Das spüren Sie schon beim Eintreten.

Biedermannsdorf, ein Ort zum Wohlfühlen mit einer **Vielzahl an Möglichkeiten** (Sport, Kultur, Kinderprogramm, Schulen, Nahversorgern, ...)

Heiß begehrt ist die Abkühlung im **gemeindeeigenen Badeteich**, wo immer genug Platz für alle ist!

**Beinahe am Lande**, und doch sind Sie schnell in Wien und in Mödling

Ja, früher in den 80er Jahren, da wurden noch **schöne große Räume** gebaut!

- Schon der Vorraum ist wirklich ein **Raum**, mit Platz für Schränke und Schuhkästen.
- In diesem schönen großen Wohnzimmer wäre heute ein Wohnzimmer mit Essbereich und Kochnische.
- Dafür wurde bereits damals eine schöne offene Wohnlösung gewählt. Küche und Esszimmer sind offen und modern gestaltet.
- Der **Ausblick** vom Esszimmer auf den **Anninger** hat schon einige Gäste und Bewohner **bezaubert**. Die Loggia geht auf die sonnige Westseite. Für die besonders heißen Tage schlafen Sie einfach die **Klimaanlage** ein!
- Die beiden Schlafzimmer sind ostseitig. Wenn Sie ein weiteres Zimmer brauchen, dann können Sie das Wohnzimmer abteilen.

Die Wohnung ist in einem **sehr guten und gepflegten Zustand**. **Das Badezimmer wurde erst vor wenigen Jahren renoviert**. Die Badewanne wich einer schön angelegten **bodengleichen (barrierefreien) Dusche**. Die Küche ist in die Jahre gekommen, die werden Sie wohl austauschen wollen.

Weiters: WC, Abstellraum, Kellerabteil

**Ein Autoabstellplatz im Eigentum ist im Kaufpreis inkludiert.**

**Barrierefrei** bis in den obersten Stock (Lift)

### **Klimaanlage**

Bitte beachten Sie, dass seit 1.7.2024 eine **Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum** gewährt wird. Details zu den Voraussetzungen erfahren Sie gerne bei Ihrer Anfrage.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.