

**Ein Ort zum WOHNFÜHLEN - ein Reihenhaus zum  
VERLIEBEN!**



**Objektnummer: 545461359**

**Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sylvia Leisch

ALTAMIRA Immobilien  
Hauptstraße 31  
2351 Wiener Neudorf

H 0660 888 5555  
F 0820-220270196

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur

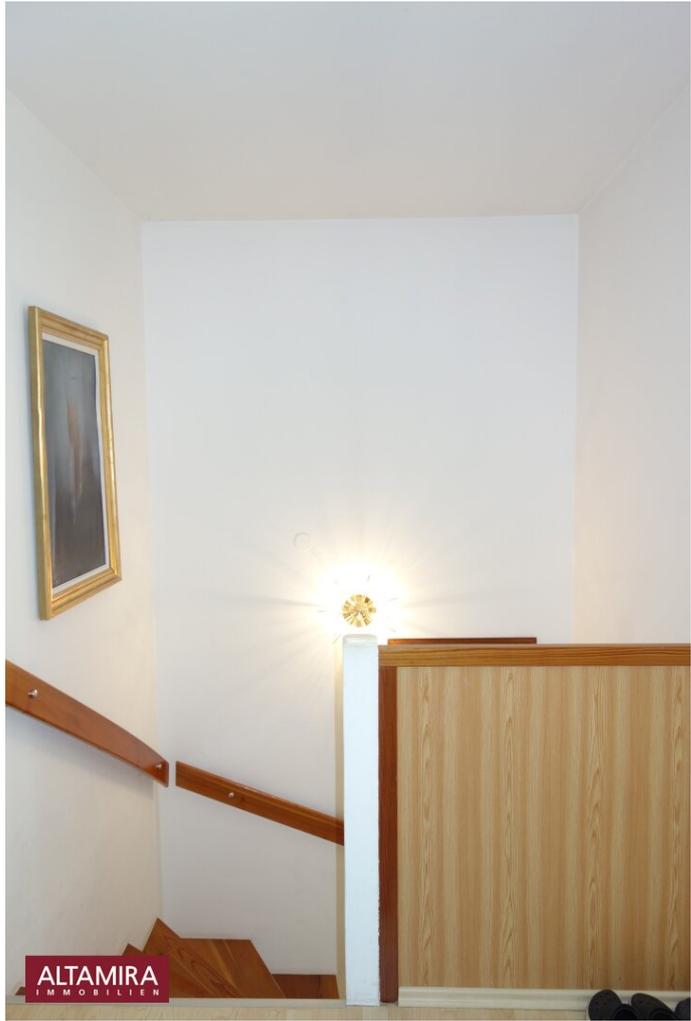


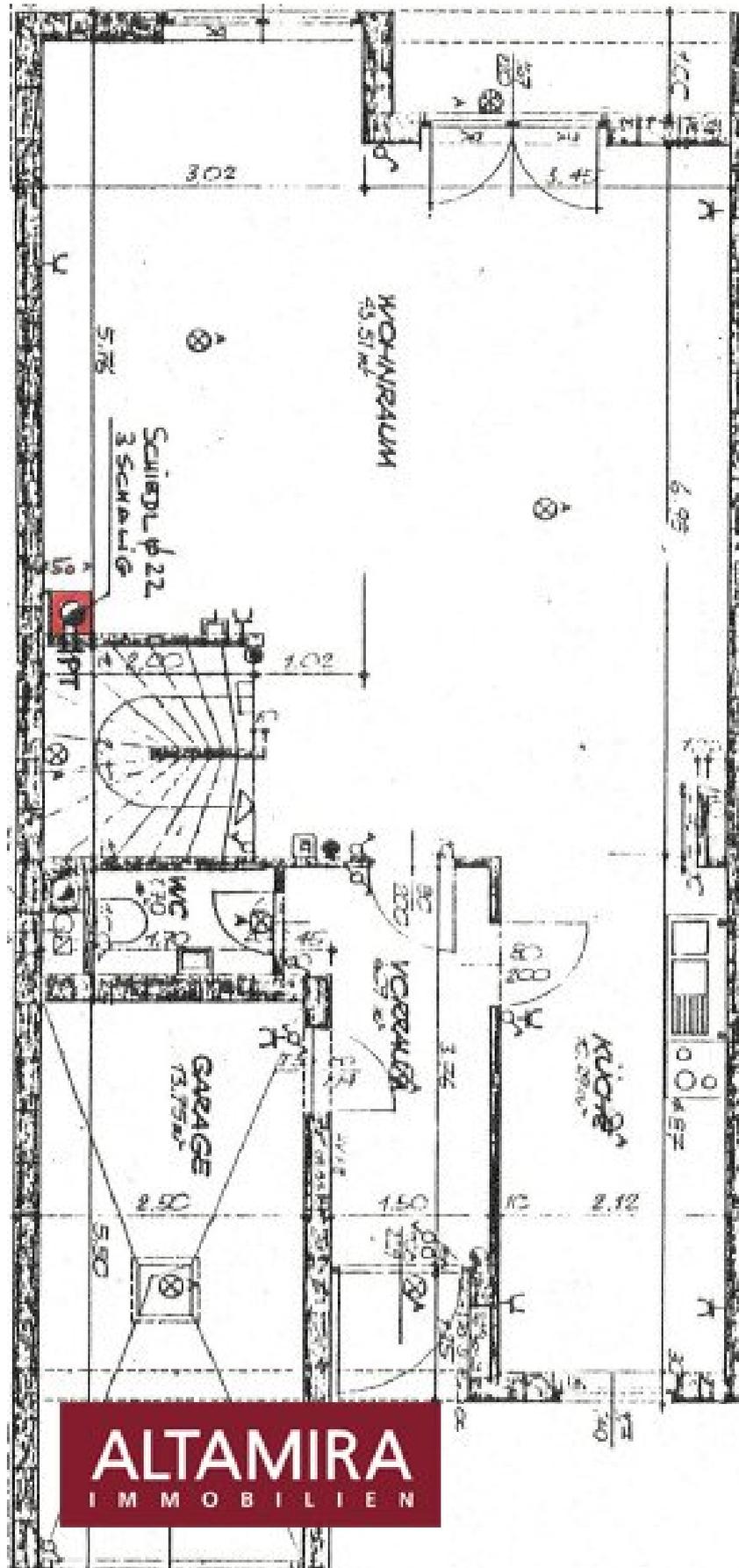












**ALTAMIRA**  
IMMOBILIEN





**ALTAMIRA**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Nein, ich übertreibe nicht!

- Sie suchen einen Platz, an dem Sie Wurzeln schlagen können?
- Ruhig soll er sein?
- Eine ideale Gegend, um mit Kindern zu leben?
- Eine Gemeinde mit Leben und vielen Möglichkeiten?

All das finden Sie hier in Biedermannsdorf in diesem Reihenhaus.

In diesem Reihenhaus leben Sie auf nur zwei Ebenen. Das bedeutet, dass Sie größere/breitere Räume haben, als in den meisten Reihenhäusern. Das Wohnzimmer könnte auch einem Einfamilienhaus gehören. Haben Sie den offenen Kamin gesehen? Nicht nur wegen der gestiegenen Heizkosten, auch wegen der gemütlichen Atmosphäre und dem Knistern ist er ein echter Genuss! Große offene Küche mit Fenster (!), die Küche ist schon alt, die werden Sie vermutlich bald ersetzen wollen.

Vor und hinter dem Haus ist jeweils ein kleiner Garten, groß genug um ihn zu genießen, klein genug, um im Handumdrehen mit der Arbeit fertig zu sein.

Ein feines Goodie ist der direkte Zugang vom Haus in die Garage. Sollten Sie die Garage aber anders nutzen wollen, dann finden Sie ganz sicher in der Gasse vor dem Reihenhaus einen Parkplatz.

Im Obergeschoß sind 4 Zimmer vorgesehen. Aber es wurde eine Trennwand weg gelassen, um ein sehr großes Schlafzimmer zu erhalten. Diese Wand kann ergänzt werden, wodurch 4 Schlafzimmer entstehen.

Badezimmer mit Badewanne.

Das Haus wurde laufend in gutem Zustand gehalten:

- 2017: Erneuerung Heizung, Boiler, Abzug

- 2020: Neue Eingangstüre und Fenster im Erdgeschoß
- 2008: Neue Velux Dachflächen Fenster
- 2020: Neue Fliegengitterrollos an den Velux Fenstern
- 2014: Fassade neu gemalt

Nun noch ein Wort zu Biedermannsdorf: Neben den vielen Freizeitmöglichkeiten möchte ich den Badeteich besonders hervorheben. Machen Sie einfach - je nach Wetter - jeden Tag einen kleinen Urlaub zwischendurch! Am besten mit dem Fahrrad, oder zu Fuß, das Auto hat dann auch Urlaub.

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.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Das würde mich freuen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.