

"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 m ²
Nutzfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	447,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



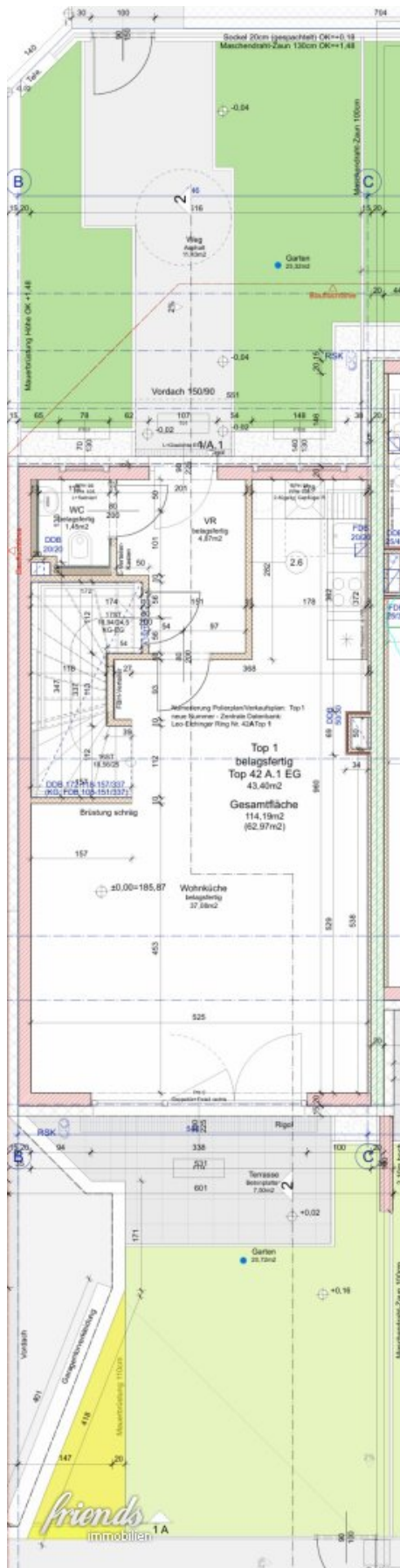
Florian Heckl, MBA

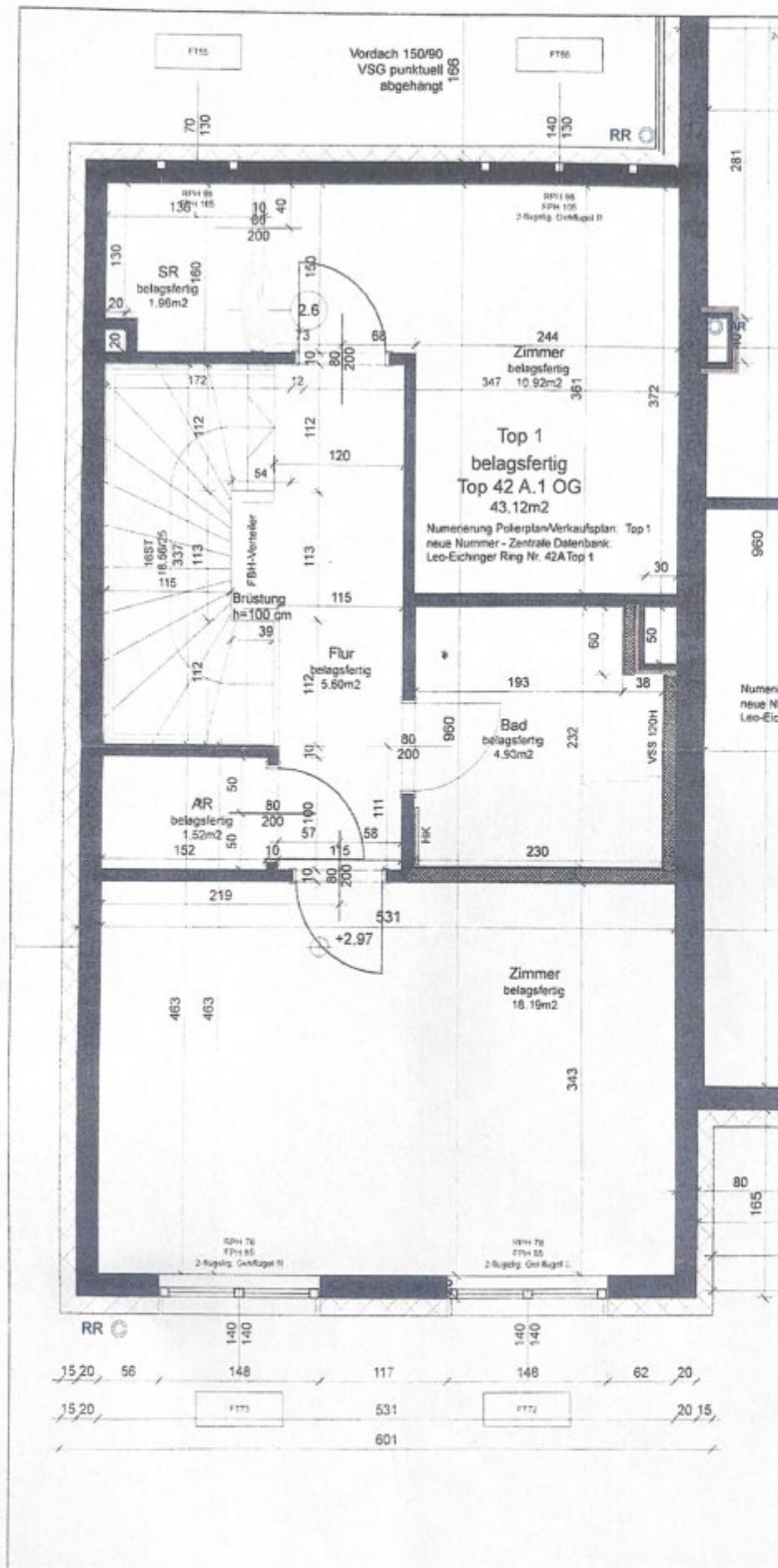
Friends Immobilien GmbH
Hauptstraße 51
2340 Mödling











VERBODEN, INZIDE OHNE GEWÄHR
NATURALISIEREN, NICHT
TECHNISCHE UND GESTALTERISCHE ANDERUNGEN
SOWIE BEHÖRDLICHE ABSTÄMMUNG VORBEHALTEN

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

Wohnhausanlage

Architekt: *Architekt*

ARCH. DIPL. ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
TWS@WASO.COM 2340 MOÖLING, BAHNHOFPLATZ 3
WWW.WASO.COM TEL 02236-993 555-0 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