

**Hier werden Träume wahr! 6 Einheiten in
Biedermannsdorf! Teichzugang!**



Objektnummer: 6547/3885

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72







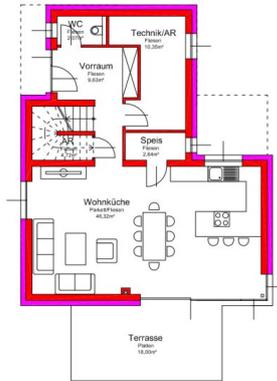




Haus 1

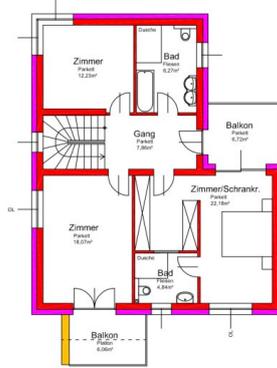
Erdgeschoss

WNFL: 75,73m²



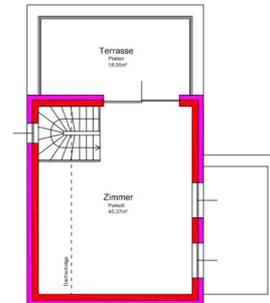
1. Obergeschoss

WNFL: 73,45 m²



2. Obergeschoss

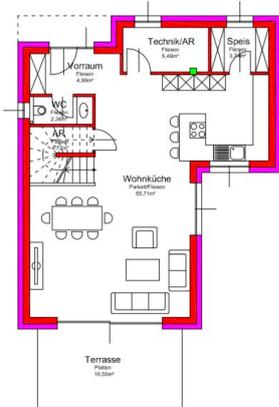
WNFL: 40,37 m²
Summe WNFL: 189,55 m²



Haus 2

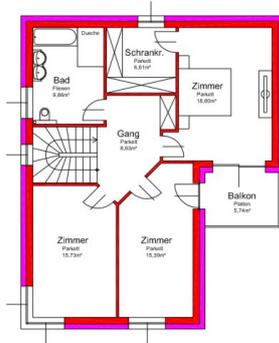
Erdgeschoss

WNFL: 77,01m²



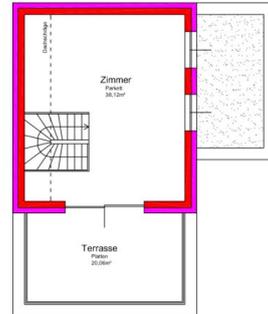
1. Obergeschoss

WNFL: 75,02 m²



2. Obergeschoss

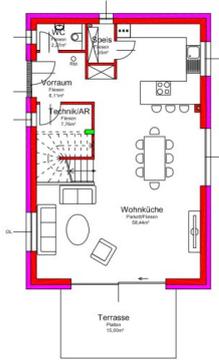
WNFL: 38,12 m²
Summe WNFL: 190,15 m²



Haus 3 + 4

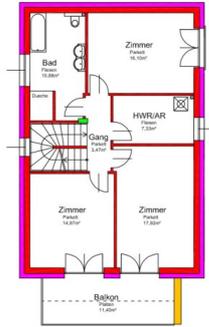
Erdgeschoss

WNFL: 76,51m²



1. Obergeschoss

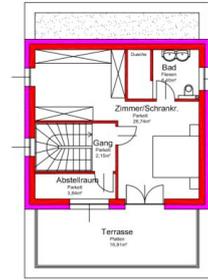
WNFL: 70,67 m²



2. Obergeschoss

WNFL: 39,13 m²

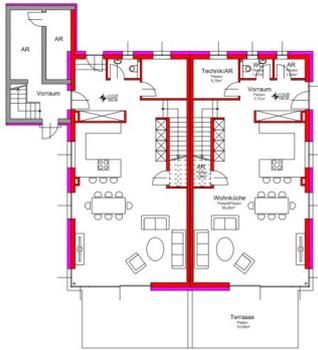
Summe WNFL: 186,31 m²



Haus 5 + 6

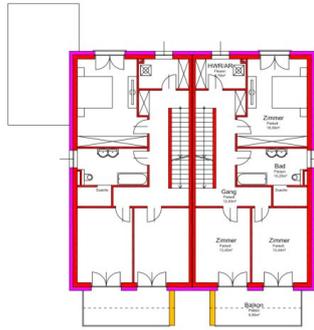
Erdgeschoss

WNFL: 77,46m²



1. Obergeschoss

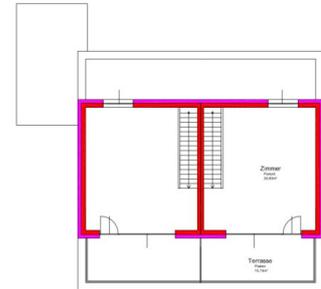
WNFL: 72,79 m²



2. Obergeschoss

WNFL: 39,69 m²

Summe WNFL: 189,94 m²



Objektbeschreibung

Die Wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- Erstbezug in erstklassiger Gegend
- sehr hochwertige Ausführung
- TOP Preis-/Leistungsverhältnis
- **Projektiert: 4 Einzeleinheiten, 1xDoppelhaus (2 Einheiten)! Je Einheit zwischen 186-190m² Wohnfläche**
- Teichzugang bei 3 der Einzelhäuser
- Die Gärten sind individuell groß
- Grundstück hat eine Gesamtgröße von 2628m²! (lt. Grundbuch)
- Massivbauweise, Ziegel
- Einmalige Raumaufteilung
- Stellplätze
- Baubeginn erfolgt im Anfang 2025 - die Fertigstellung sollte somit im Anfang 2026 erfolgt sein.

Die Ausführliche Beschreibung:

Zur Vermarktung gelangen 6 Einheiten im beliebten Biedermannsdorf.

Wer die Nähe zur Großstadt möchte, aber trotzdem Ruhe und Abstand zum hektischen Alltag sucht, ist hier genau richtig!

In 2362 Biedermannsdorf werden im Zuge eines **neuen Bauprojekts 6 exklusive Einheiten** gebaut, die in einer Wohngegend mit **schönen Einfamilienhäusern** und **toller Infrastruktur** ein **optimales Zuhause** für Sie und Ihre Familie bieten!

Jedes der Häuser bietet **ausreichend Platz**, ein **Höchstmaß an Gemütlichkeit kombiniert mit modernem Design** sowie schöne **Außenflächen mit Platz** zum Spielen oder Entspannen!

Alle Häuser wurden mit viel **Liebe zum Detail** und hinsichtlich ihrer Räumlichkeiten **optimal geplant**. Ein **offener Wohn- und Essbereich, große Fenster, Fußbodenheizung sowie Balkone und Terrassen** garantieren Ihnen einen **Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlgarantie**.

Die Häuser:

Einfamilienhaus 1 (MIT TEICHZUGANG): 189m² Wohnfläche

UG: 75m² Wohnfläche aufgeteilt in: offener, heller Wohn/Essbereich mit 46m², Technik/AR, extra WC! Terrasse 18m²!

OG1: 73m² Wohnfläche aufgeteilt in: 1 Zimmer, 2 Zimmer mit eigenem Balkon, Bad mit Dusche und Badewanne + Toilette, 3 Zimmer großer "Masterbedroom" mit extra Schrankraum und Bad (mit Dusche) - vom Masterbedroom hat man ebenfalls einen eigenen Balkon!

OG2: 40m² Großzügiges Zimmer mit eigener Terrasse (18m²) mit enormen Potential, hier wäre wirklich einiges denkbar. z.B. Kinoraum, großes Büro, herrliches Schlafzimmer uvm.

Kaufpreis: 1.200.000€

Einfamilienhaus 2 (MIT TEICHZUGANG): 190m² Wohnfläche

UG: 77m² Wohnfläche aufgeteilt in: offener, heller Wohn/Essbereich mit 55m², Technik/AR, extra WC! Terrasse 18m²!

OG1: 75m² Wohnfläche aufgeteilt in: 1. Zimmer, 2. Zimmer mit Zugang Balkon, Bad mit Dusche und Badewanne + Toilette, 3. Zimmer großer Elternbereich mit extra Schrankraum ebenfalls Zugang zum Balkon vorhanden.

OG2: 38m² Großzügiges Zimmer mit eigener Terrasse (20m²) mit enormen Potential, hier wäre wirklich einiges denkbar. z.B. Kinoraum, großes Büro, herrliches Schlafzimmer uvm.

Kaufpreis: 1.200.000€

Einfamilienhaus 3 (MIT TEICHZUGANG): 186m² Wohnfläche

UG: 76m² Wohnfläche aufgeteilt in: offener, heller Wohn/Essbereich mit 58m², Technik/AR, extra WC! Terrasse 15m²!

OG1: 70m² Wohnfläche aufgeteilt in: 1. Zimmer, 2. Zimmer mit Zugang Balkon, 3. Zimmer mit Zugang Balkon, Bad mit Dusche und Badewanne + Toilette

OG2: 39m² Großzügiger Elternbereich mit 26m² Zimmer/Schrankraum, eigenem Bad, begehbare Dusche und eigenem Abstellraum. Hierzu kommt noch eine Terrasse mit knapp 17m².

Kaufpreis: 1.200.000€

Einfamilienhaus 4: 186m² Wohnfläche

UG: 76m² Wohnfläche aufgeteilt in: offener, heller Wohn/Essbereich mit 58m², Technik/AR, extra WC! Terrasse 15m²!

OG1: 70m² Wohnfläche aufgeteilt in: 1. Zimmer, 2. Zimmer mit Zugang Balkon, 3. Zimmer mit Zugang Balkon, Bad mit Dusche und Badewanne + Toilette

OG2: 39m² Großzügiger Elternbereich mit 26m² Zimmer/Schrankraum, eigenem Bad, begehbare Dusche und eigenem Abstellraum. Hierzu kommt noch eine Terrasse mit knapp 17m².

Kaufpreis: 990.000€

Doppelhaushälfte 5+6:

UG: 77m² Wohnfläche aufgeteilt in: offener, heller Wohn/Essbereich mit 56m², Technik/AR, extra WC! Terrasse 20m²!

OG1: 75m² Wohnfläche aufgeteilt in: 1. Zimmer mit Zugang Balkon, 2. Zimmer mit Zugang Balkon, Bad mit Dusche und Badewanne + Toilette, 3. Zimmer großer Elternbereich mit extra Schrankraum.

OG2: 39m² Großzügiges Zimmer mit eigener Terrasse (15m²) mit enormen Potential, hier wäre wirklich einiges denkbar. z.B. Kinoraum, großes Büro, herrliches Schlafzimmer uvm.

Kaufpreis: 890.000€

Belagsfertiger Zustand:

Die Häuser werden Belagsfertig übergeben. Belagsfertig gilt als goldene Mitte der Ausbaustufen.

Zwar gibt es einige Arbeiten, die noch erledigt werden müssen - Wände streiche, Fliesen und Bodenlegen, Innentüren, Terrassen und Balkonbelege.

Belagsfertig eignet sich für alle die selbst Ihre Innenausstattung wählen wollen, optional kann auch ein Schlüsselfertiges Paket angeboten werden.

Gerne unterstützen wir Sie hier mit unserer Beratung bzw. möglichen Partnern für die Materialwahl.

Details:

Bei einer Anfrage Ihrerseits erhalten Sie alle nötigen Unterlagen zum Objekt, ein ausführlicheres Expose und ebenfalls ein Lageexpose. Falls Sie noch Fragen dazu haben stehe ich natürlich jederzeit zur Verfügung.

Falls Sie nach einer Anfrage keine E-Mail erhalten, wird darum gebeten im Spam Ordner nachzusehen, andernfalls nehmen Sie Kontakt mit mir auf.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unseres Abgeber wird darum gebeten, Ihre Anfrage

nur mit vollständigem Namen, Email und Telefonnummer zu senden.

Haftungserklärung zum Inserat:

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <2.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap