

Moderne Wohnqualität in Biedermannsdorf – Stilvolles Haus mit Garten & Carport



Objektnummer: 1697/1517

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2020
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,22 m ²
Gesamtfläche:	107,22 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	89,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,75 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	2.211,00 €
Kaltmiete (netto)	1.850,00 €
Kaltmiete	2.010,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	201,00 €

Ihr Ansprechpartner



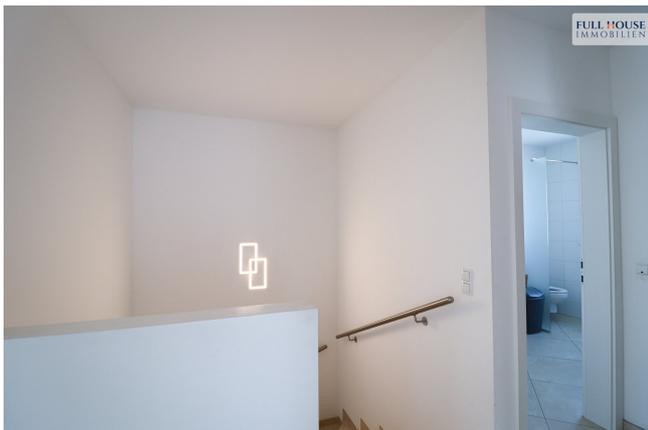
E. Y.

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach



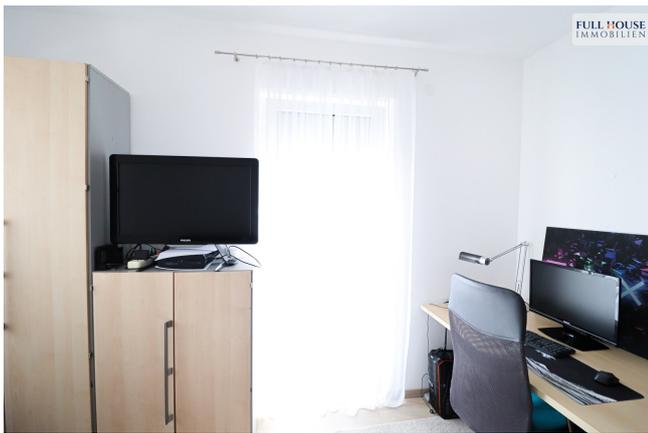




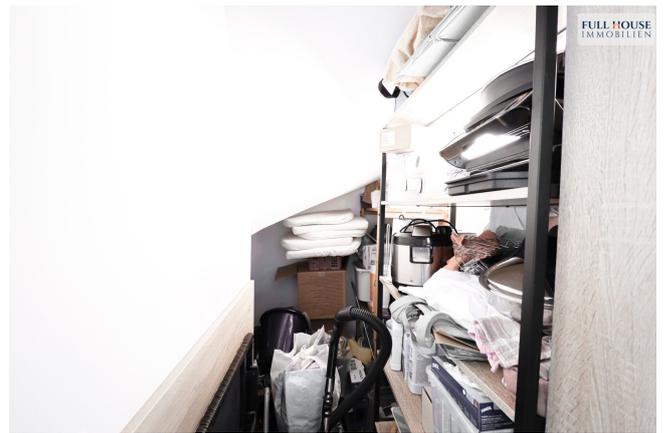








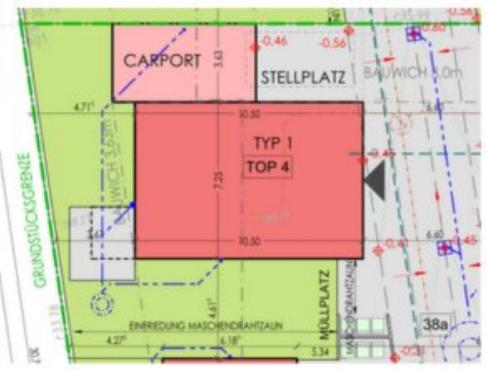




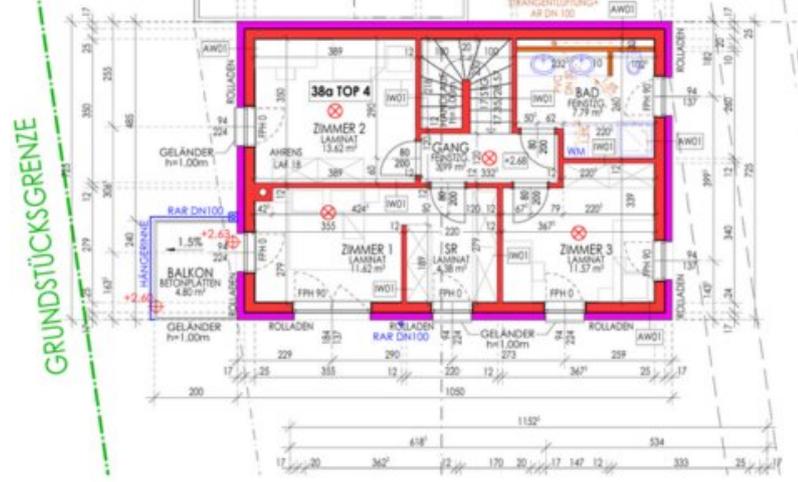
Erdgeschoss



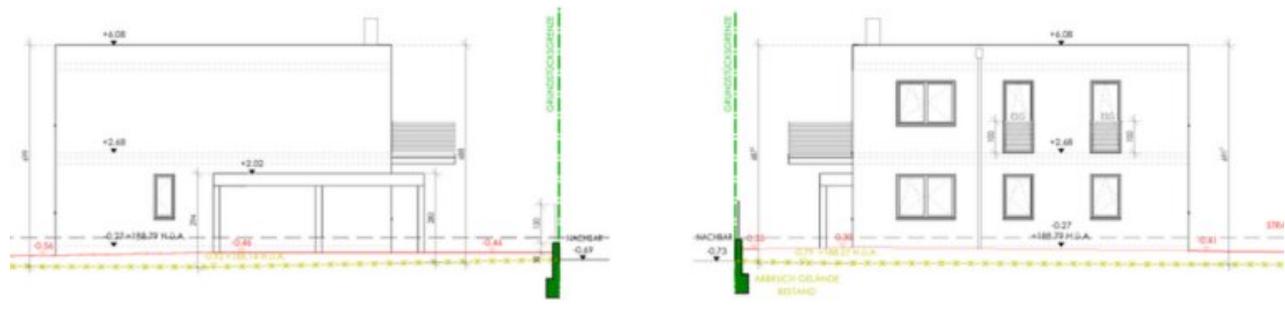
Ansicht Oben



1. Obergeschoss



Seitenansicht



Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus in Biedermannsdorf, **das ab dem 01.08.2025 verfügbar ist**, bietet mit rund 107 m² Wohnfläche ein modernes, durchdachtes Zuhause auf **zwei Etagen**. Schon beim Betreten fällt der helle, offen gestaltete Wohnbereich im Erdgeschoss auf, der mit seiner großzügigen Wohnküche und direktem Zugang zur sonnigen **Terrasse** und dem rund **90 m² großen Garten** zum Mittelpunkt des Familienlebens wird. Die **Wohnküche** mit rund 41 m² ist ideal geschnitten und bietet Platz für Kochen, Essen und Wohnen in einem – dank großer Fensterfronten lichtdurchflutet und wohnlich.

Im **Erdgeschoss** befinden sich außerdem ein praktischer Vorraum, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum mit Technikanschluss, der sich auch hervorragend als Speisekammer oder Hauswirtschaftsraum nutzen lässt.

Über eine massive Stiege gelangt man ins **Obergeschoss**, wo **drei separat begehbare Schlafzimmer** zur Verfügung stehen. Das rund 13,6 m² große Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer mit etwa 11,6 m² und 11,5 m² bieten genug Raum für Familien, Homeoffice oder Gäste. Ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC rundet das Angebot im Obergeschoss ab. Zusätzlich bietet ein ca. 4,8 m² großer **Balkon** Ausblick ins Grüne.

Die Ausstattung ist modern und zeitgemäß: In den Wohnräumen wurden strapazierfähige Laminatböden verlegt, während Vorraum, Bad, WC und Abstellräume mit pflegeleichtem Feinsteinzeug ausgestattet sind. Beheizt wird das Haus über eine hocheffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit **Fußbodenheizung** – energieeffizient und kostensparend.

Ein zugeordneter **Carport-Stellplatz** sowie ein gepflasterter **Vorplatz** direkt vor dem Eingang bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Der Garten ist ideal nach Westen ausgerichtet und lädt bis in die Abendstunden zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein.

Die Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur, hochwertige Bauweise in Ziegelmassiv, und ihre durchdachte Raumaufteilung. Ein Haus, das sowohl funktional als auch gemütlich ist – perfekt für alle, die ein neues Zuhause mit Garten in einer ruhigen, aber verkehrsgünstigen **Lage im Süden von Wien** suchen.

Ablösevereinbarung für Ausstattung

Für die hochwertige, erst vor zwei Jahren neu eingebaute Küche wird eine Ablöse in Höhe von **€ 3.000,-** vereinbart.

Zusätzlich wird für den **Sichtschutz im Garten**, die **Gartenhütte** sowie die **Beschattung des äußeren Kfz-Abstellplatzes** eine pauschale Ablöse von **€ 300,-** festgelegt.

Diese Ausstattungselemente sorgen für zusätzlichen Komfort und runden das Angebot stimmig ab.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de) - <https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de>

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

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