

**PROVISIONSFREI - Sehr heimelige und großzügige
Wohnung im Herzen von Biedermannsdorf**



Objektnummer: 199396988

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,50 m ²
Nutzfläche:	53,50 m ²
Gesamtfläche:	53,50 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	188.000,00 €
Betriebskosten:	219,74 €
Heizkosten:	41,86 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

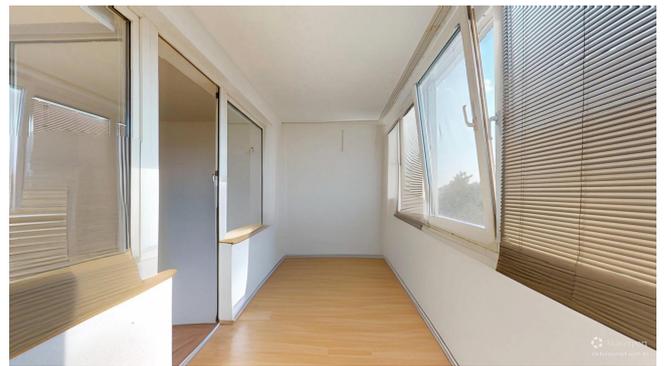
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082

















Objektbeschreibung

Provisionsfrei – Sonnige 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Biedermannsdorf

Keine Maklerprovision | Keine Ablöse | Westausrichtung

Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung in der **Parkstraße 9, 2362 Biedermannsdorf**, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Auf rund **53,5 m² Wohnfläche inkl. Loggia** erwartet Sie ein kompaktes Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC separat
- Badezimmer mit Dusche
- ca. **8 m² Abstellraum** (ideal als begehbare Kleiderschrank nutzbar)
- Großzügiges Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küche
- Geschlossene **Loggia (ca. 10,5 m²)** – perfekt als Büro oder zusätzlicher Wohnbereich
- **Kellerabteil (ca. 4 m²)**

Obwohl offiziell als Einzimmerwohnung geführt, profitieren Sie hier durch die **Loggia und den großen Abstellraum** von zwei zusätzlichen, flexibel nutzbaren Räumen.

Heizung

- **Fernwärme** – keine jährliche Thermenwartung notwendig
- Hinweis: Bei sehr kalten Tagen ist die Heizleistung der Radiatoren etwas zu schwach,

da das Einwegheizsystem zu wenig Durchfluss zulässt.

(Die Vormieterin hat die Wohnung jedoch auch im Winter kaum beheizt – das Haus ist sehr gut isoliert.)

- Zusätzlich vorhanden: **Infrarot-Heizpanel** (als dekoratives Bild im Wohnzimmer) – energieeffizient und kostengünstig als Zusatzheizung, falls es jemand an kalten Tagen sehr warm in der Wohnung möchte.

Energieausweis: HWB-ref 30 kWh/m²a | Energieklasse B

Betriebskosten & Rücklagen

- Betriebskosten inkl. Rücklagen & Heizkostenkonto: **€ 261,60 / Monat**
- Rücklage der Liegenschaft: ca. **€ 53.000**

Kaufpreis & Nebenkosten

- **€ 188.000**
- **Provisionsfrei** (keine Maklergebühr, keine Ablöse)

Zustand & Eckdaten

- Der Zustand der Wohnung ist ausgezeichnet
- Baujahr: 1979–1981
- Generalsanierung der Wohnhausanlage: 2013–2014
- Renovierung der Wohnung: 2019

2. Stock (mit Lift)

- Westausrichtung mit großer Glasfront – sehr hell und freundlich
- Es gilt das WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz

Vermietung & Nutzung

- Derzeit an eine **zuverlässige & sehr freundliche Mieterin** vermietet.
- **Für Anleger:** Langfristige Mietbereitschaft, Nachweis der letzten 12 Monatsmieten vorhanden. Monatliche Nettomiete 450 Euro.
- **Für Eigennutzer:** Mieterin ist bereit, nach Ankündigung mit angemessener Vorlaufzeit auszuziehen.

Fazit

Eine kompakte, aber äußerst vielseitige Wohnung mit **optimaler Raumaufteilung, heller Westausrichtung** und **provisionsfreiem Kaufangebot**.

Ideal sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger**, die Wert auf Sicherheit, Flexibilität und ein gepflegtes Zuhause legen.

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 <1.000m
 Klinik <5.000m
 Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
 Schule <500m
 Universität <8.500m
 Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
 Geldautomat <500m
 Post <500m
 Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap