

**"Großzügige Wohnung!"**



01

**Objektnummer: 1626\_26684**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

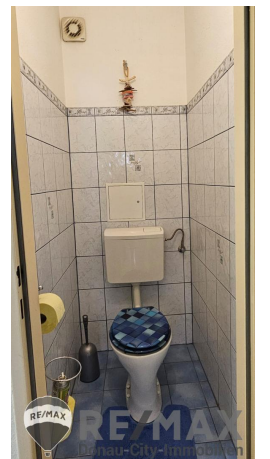
H +43 676 3000 484  
F +43 1 699 11 12-13

Gerne stehen  
Verfügung.

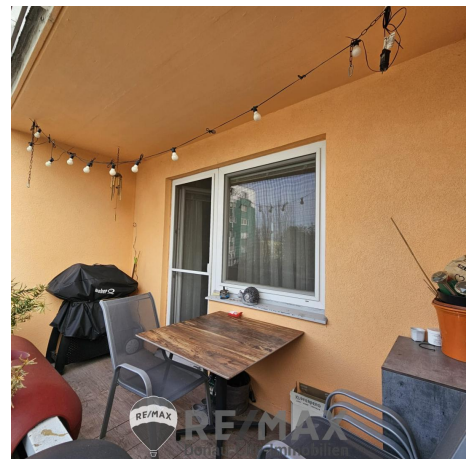


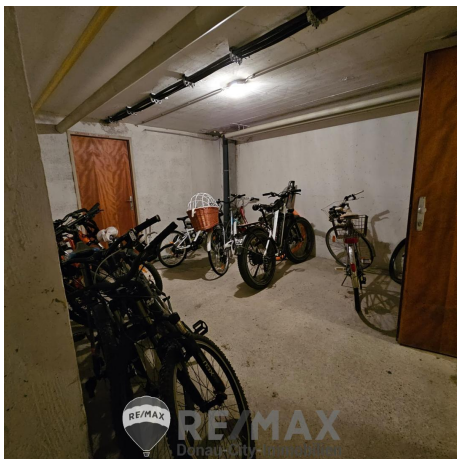












- LEGENDE**
- 01 Vorraum - 8,88 m<sup>2</sup>
  - 02 Abstellraum - 1,99 m<sup>2</sup>
  - 03 Bad - 3,24 m<sup>2</sup>
  - 04 WC - 1,63 m<sup>2</sup>
  - 05 Ess- Küchenbereich - 20,62 m<sup>2</sup>
  - 06 Wohnzimmer - 24,13 m<sup>2</sup>
  - 07 Zimmer 2 - 12,93 m<sup>2</sup>
  - 08 Zimmer 1 - 18,84 m<sup>2</sup>
  - 09 Loggia - 6,40 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Großzügig wohnen – zentral leben – jetzt zugreifen!** Diese großzügige 99 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung in Biedermannsdorf überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und zentrale Lage. Alle vier Zimmer sind bequem vom Vorraum aus begehbar und bieten eine optimale Nutzung des Wohnraums. Das einladende Wohnzimmer führt direkt auf die gemütliche Loggia mit praktischer Fliegengittertüre – ideal, um frische Luft zu genießen.

**Ausstattung & Raumaufteilung:** Die Wohnung bietet Ihnen ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, eine voll ausgestattete Küche, ein gemütliches Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC sowie einen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum und ein Kellerabteil. Die Wohnung besticht durch stilvolle Fliesen in Bad und WC, hochwertigen Vinylboden in der Küche sowie gemütliche Laminatböden in den Wohnräumen. Die gesamte Wohnung wurde 2005 umfassend renoviert, 2006 wurden die Fenster erneuert. Ein Energieausweis ist vorhanden. **Renovierungen:** • 2017/18: Sanierung der Elektroanlage • 2018/22: Teilerneuerung der Fassadenplatten • 2020: Instandsetzung der Dachverblechungen • 2024/25: Erneuerung der Heizzentrale

**Lage & Infrastruktur:** Biedermannsdorf bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die zentrale Lage ermöglicht eine bequeme fußläufige Erreichbarkeit aller wichtigen Nahversorger. Supermärkte wie Billa, Hofer und Bipa sowie Post und Trafik sind nur wenige Gehminuten entfernt. Eine Bushaltestelle in drei Gehminuten sorgt für eine optimale Anbindung an umliegende Städte. **Familienfreundliche Umgebung** Kindergarten und Schule sind in ca. zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Mehrere Spielplätze und ein großer Fußballplatz sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Der nahegelegene Natur- und Badeteich bietet im Sommer Abkühlung und ist das ganze Jahr über ein beliebtes Ausflugsziel für Naturliebhaber – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Entspannen am Wasser. **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** Mit einer Wohnfläche von 99 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung für Familien, Paare, Wohngemeinschaften oder als Homeoffice bzw. Büro. Die gut geschnittenen Räume bieten ausreichend Platz für produktives Arbeiten oder eine geschäftliche Nutzung. **Fazit** Diese Wohnung ist perfekt für alle, die eine zentrale und dennoch naturnahe Wohnlage schätzen. Durch die durchdachte Raumaufteilung, die gute Anbindung und die familienfreundliche Umgebung bietet sie höchsten Wohnkomfort in einer lebenswerten Gemeinde. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Betriebskosten: € 447,12 monatlich (davon 111,50 € Reparaturrücklage) **Richtpreis: € 249.000 \*)\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 60.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.27

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien



z: