

## **Erstbezug in traumhaftem Einfamilienhaus mit großem Garten und Garage**



**Objektnummer: 7512/129**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

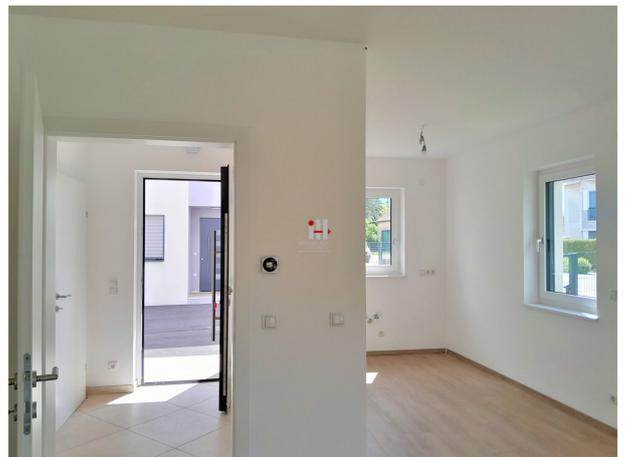
<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	81,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.272,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,73 €
<b>USt.:</b>	227,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko E Horvath BA**









## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Biedermannsdorf, Niederösterreich!**

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Zuhause wünschen können.

Mit einer Gesamtfläche von 127,33m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre ganze Familie. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine makellose und moderne Ausstattung, die Ihren Ansprüchen gerecht wird.

Der Garten, 2 Balkone, eine Terrasse, eine Garage und ein PKW Stellplatz gehören zu den exklusiven Annehmlichkeiten dieses Hauses.

Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und Ihre Kinder können in einem sicheren und gepflegten Umfeld spielen.

Der Innenbereich des Hauses ist genauso beeindruckend wie die Außenanlagen. Der Laminat und Steinböden verleihen dem Haus ein elegantes und zeitloses Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Wintertagen.

Die Wohnküche, die mit einer offenen Küche verbunden ist, ist der perfekte Ort, um mit der Familie und Freunden zu kochen und zu essen. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und bieten einen traumhaften Blick auf den Garten.

Zwei der Schlafzimmer verfügen über Ostbalkone oder Terrassen, während das Hauptschlafzimmer einen Südbalkon oder Terrasse bietet. Hier können Sie den Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen und die frische Luft und die Sonnenstrahlen genießen.

Das Haus verfügt über insgesamt 3 WCs und 2 Bäder, die alle modern und stilvoll gestaltet sind. Das Bad mit Fenster lässt viel natürliches Licht herein und bietet Ihnen einen perfekten Ort, um sich zu entspannen und zu erholen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einem Autobahnanschluss nur wenige Minuten entfernt. Auch für Ihre täglichen Besorgungen ist gesorgt, mit einem Arzt, Kindergarten, Schule und einer Bäckerei in der Nähe.

Dieses Einfamilienhaus in Biedermannsdorf ist ein wahres Juwel, das Ihnen ein luxuriöses und komfortables Leben ermöglicht. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Haus persönlich zu präsentieren und Ihnen Ihren Wohntraum zu erfüllen.

Für Rückfragen oder Besichtigungen steht Ihnen unsere Frau Horvath BA jederzeit gerne T:

0676-7740-865 zur Verfügung.

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <4.500m

### **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