

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



**Objektnummer: 199396988**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	53,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	188.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €
<b>Heizkosten:</b>	56,00 €

## Ihr Ansprechpartner

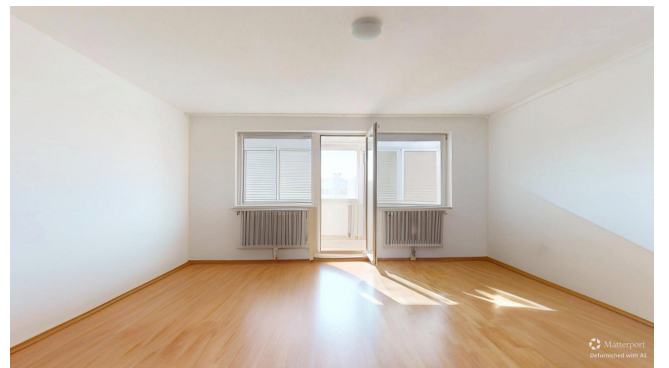


**Ing. Philipp Blaha**

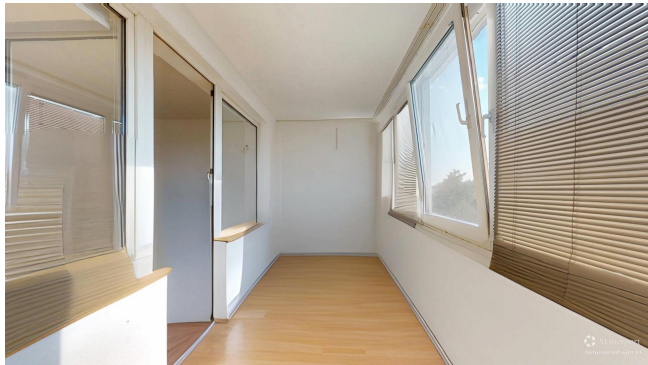
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082

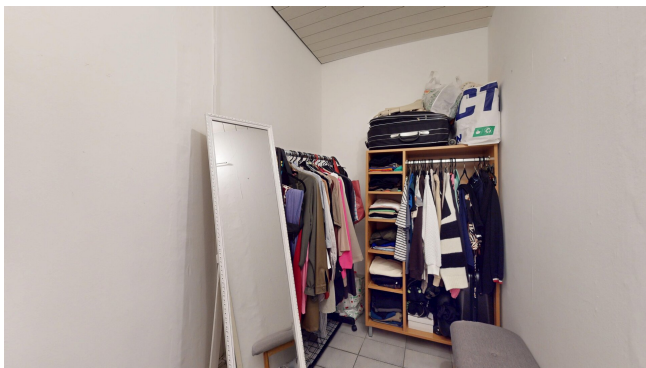
















## Objektbeschreibung

**Provisionsfrei – Keine Maklerprovision | Keine Ablöse | Sonnige Westausrichtung**

### Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung in der **Parkstraße 7 - 9 in 2362 Biedermannsdorf**, überzeugt mit einem außergewöhnlichen Wohlfühlfaktor und durchdachter Raumaufteilung. Auf rund **53,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein helles Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorraum
- WC separat
- Badezimmer mit Dusche
- ca. 8 m<sup>2</sup> großer Abstellraum (ideal als begehbare Kleiderschrank nutzbar)
- Großzügiges Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küche
- Geschlossene Loggia (ca. 10,50 m<sup>2</sup>), perfekt als "Büro"

- 4 m<sup>2</sup> Kellerabteil

Obwohl die Wohnung offiziell als Einzimmerwohnung gilt, profitieren Sie hier bei der Loggia und dem großen Abstellraum von zwei zusätzlichen "Räumlichkeiten", die vielseitig nutzbar sind!

### **Heizung (EVN - Fernwärme & Infrarotpaneel)**

- **Zentralheizung** – EVN Fernwärme (Heizung und Warmwasser) keine jährliche Thermenwartung notwendig.
- Ergänzender Komfort für kalte Wintertage: Infrarot-Heizpanel im Wohnzimmer – kosteneffizient und optisch ansprechend.
- Energieausweis: HWB-ref 30 kWh/m<sup>2</sup>a | Energieklasse B

### **Betriebskosten & Rücklagen**

- **Betriebskosten, Rücklagen & Heizkostenkonto: € 286,28 / Monat**

- **Rücklage der Liegenschaft:** ca. € 51.000 (2025)

## **Kaufpreis & Nebenkosten**

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

## **Zustand und Informationen**

- Baujahr 1979 - 1981
  
- Generalsanierung 2013 - 2014
  
- Renovierung der Wohnungen 2019
  
- 3. Stock (mit Lift)

- Westseitige Ausrichtung mit großer Glasfront & Sonnenuntergang – sehr hell
  
- Gemeinnütziger Bauträger

## Vermietung

Die Wohnung ist derzeit an eine sehr nette und zuverlässige Mieterin vermietet.

- **Für Anleger:** Die Mieterin würde gerne langfristig bleiben. Die letzten 36 Monatsmieten können als Nachweis vorgelegt werden.
  
- **Für Eigennutzer:** Die Mieterin ist bereit, nach Ankündigung und mit einer angemessenen Vorlaufzeit, auszuziehen.

## Fazit

Eine kompakte, aber äußerst **vielseitige Wohnung** mit hervorragender Raumaufteilung, schöner Westausrichtung und provisionsfreiem Kaufangebot. Ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger mit verlässlicher Mieterin.

Es wird darauf hingewiesen, dass die leeren Fotos mit Hilfe eines KI Tools erstellt worden sind.

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**

Schule <500m

Kindergarten <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