

**Wohnen mit Weitblick: Großzügige Ruheoase mit
überdachtem Balkon und 5 Zimmer I Nähe HLW
Biedermannsdorf und Jubiläumshalle Biedermannsdorf**



Objektnummer: 4588

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,94 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	217,54 €
USt.:	28,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien









Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung vereint **Ruhe, Wohnkomfort und viel Platz** für individuelle Entfaltung. Mit rund **128 m² Wohnfläche** bietet sie genügend Raum für Familie, Arbeit und Freizeit. Ein Highlight ist der große, **überdachte Balkon**, der zu entspannte Stunden im Freien einlädt. Hier genießen Sie **grüne Weitblicke** und die Freiheit, im Grünen zu wohnen – verbunden mit einer guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote.

Key Facts

- **Wohnfläche ca. 127,94 m²**
- **5 Zimmer:** derzeit unterteilt in 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer und 1 großes Esszimmer mit Küche
- **Grünblick und Weitblick in fast jedem Raum**
- **Überdachter Balkon mit ca. 13,60 m²**
- **Abstellraum**
- **2 getrennte Toiletten**
- **Zentral begehbar**
- **Lift: Barrierefreier Zugang möglich**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum**
- **Waschküche**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer Ruhelage– mit einem herrlichen Ausblick ins Grüne und zugleich guter Anbindung.

- **Einkauf:** Hofer und Billa in nur ca. 3 Autominuten erreichbar

- **Genuss:** Imkerei Martin Firsching ca. 3 Autominuten entfernt
- **Freizeit:** Badeteich ca. 3 Autominuten entfernt
- **Sport & Wellness:** Jubiläumshalle Biedermannsdorf mit vielseitigen Angeboten in ca. 4 Autominuten bzw. 9 Gehminuten erreichbar
- **Bildung:** HLW Biedermannsdorf in nur ca. 6 Gehminuten erreichbar
- **Öffentliche Anbindung:** Buslinien 215 und 216 (Richtung Mödling Bahnhof, Mödling Badstraße und Mödling HTL) in ca. 3 Gehminuten erreichbar

Kaufpreis: € 319.000,- + €20.000 Garage

Betriebskosten: ca. € 498,29 (inkl. Reparaturrücklage und USt.) + € 183,21 (Heizkosten und Warmwasser inkl. USt.)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap