

Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia | Nähe Badeteich



Objektnummer: 5265

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	319.900,00 €
Betriebskosten:	146,14 €
USt.:	19,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Bennet Varughese

 **+43 664 3837 374**

 **b.varughese@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN

**WOLKE 7
IMMOBILIEN**









Objektbeschreibung

Auf rund **88,5 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein harmonisches Zuhause mit viel Platz für Familie, Homeoffice oder individuelle Wohnideen.

Die im Jahr **2004 generalsanierte Wohnung** überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus **elegantem Mahagoni-Parkett**, hochwertigen **Feinsteinzeugfliesen** sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die **Loggia** bietet zusätzlichen Freiraum zum Entspannen, während die **Klimaanlage** auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie ideal für Paare, Familien oder all jene, die großzügiges Wohnen in einer attraktiven Umgebung schätzen.

Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 88,5 m²
- **Zimmer:** 4 Zimmer

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Esszimmer inklusive Küche
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Vorzimmer inklusive separater Garderobe
- Loggia mit ausfahrbarem Sonnenschutz

Ausstattung:

- Hochwertige **Feinsteinzeugfliesen**

- **Edles Mahagoni-Parkett**
- **Klimaanlage**
- **Fenster 2015 getauscht**
- **Komplette Generalsanierung im Jahr 2004**
- **Separate Garderobe** im Vorzimmer
- **Dusche und Badewanne**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in **Biedermannsdorf** und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

In der Nähe befinden sich unter anderem:

- **Hofer & Billa:** ca. **3 Autominuten** entfernt
- **Imkerei Martin Firsching:** ca. **3 Autominuten** entfernt
- **Badeteich:** ca. **3 Autominuten** entfernt
- **Jubiläumshalle Biedermannsdorf** (Freizeit-, Sport- und Wellnessangebote): ca. **4 Autominuten** bzw. **9 Gehminuten** entfernt
- **HLW Biedermannsdorf:** ca. **6 Gehminuten** entfernt
- **Buslinien 215 und 216:** ca. **3 Gehminuten** entfernt
 - Verbindung Richtung **Mödling Bahnhof**
 - **Mödling Badstraße**
 - **Mödling HTL**

? 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.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 319.900,- + 10.000 Ablöse

Betriebskosten: ca. € 323,99 + 141,48 (Heizung und Warmwasser)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

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

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer

und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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>

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 <8.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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