

**Wo Wohnen echte Freude machen kann!**



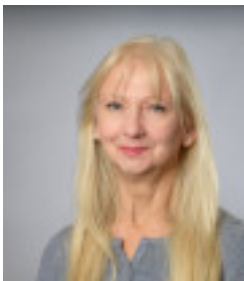
**Objektnummer: 545461485**

**Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Art:             | Wohnung                          |
| Land:            | Österreich                       |
| PLZ/Ort:         | 2362 Biedermannsdorf             |
| Baujahr:         | 1984                             |
| Zustand:         | Voll_saniert                     |
| Alter:           | Neubau                           |
| Wohnfläche:      | 50,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:      | 62,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:          | 1                                |
| Bäder:           | 1                                |
| WC:              | 1                                |
| Heizwärmebedarf: | B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:       | 195.000,00 €                     |
| Betriebskosten:  | 106,52 €                         |
| Heizkosten:      | 104,40 €                         |
| USt.:            | 31,75 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



### Sylvia Leisch

ALTAMIRA Immobilien  
Hauptstraße 31  
2351 Wiener Neudorf

T +43 660 888 5555  
H 0660 888 5555  
F 0820-220270196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

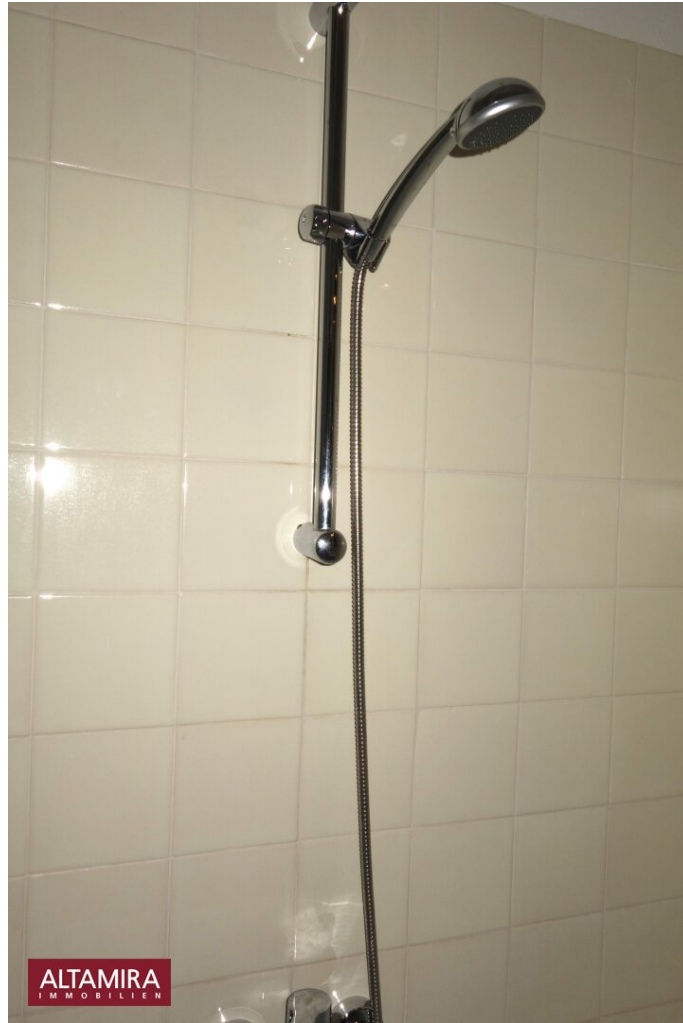
Verfügung.

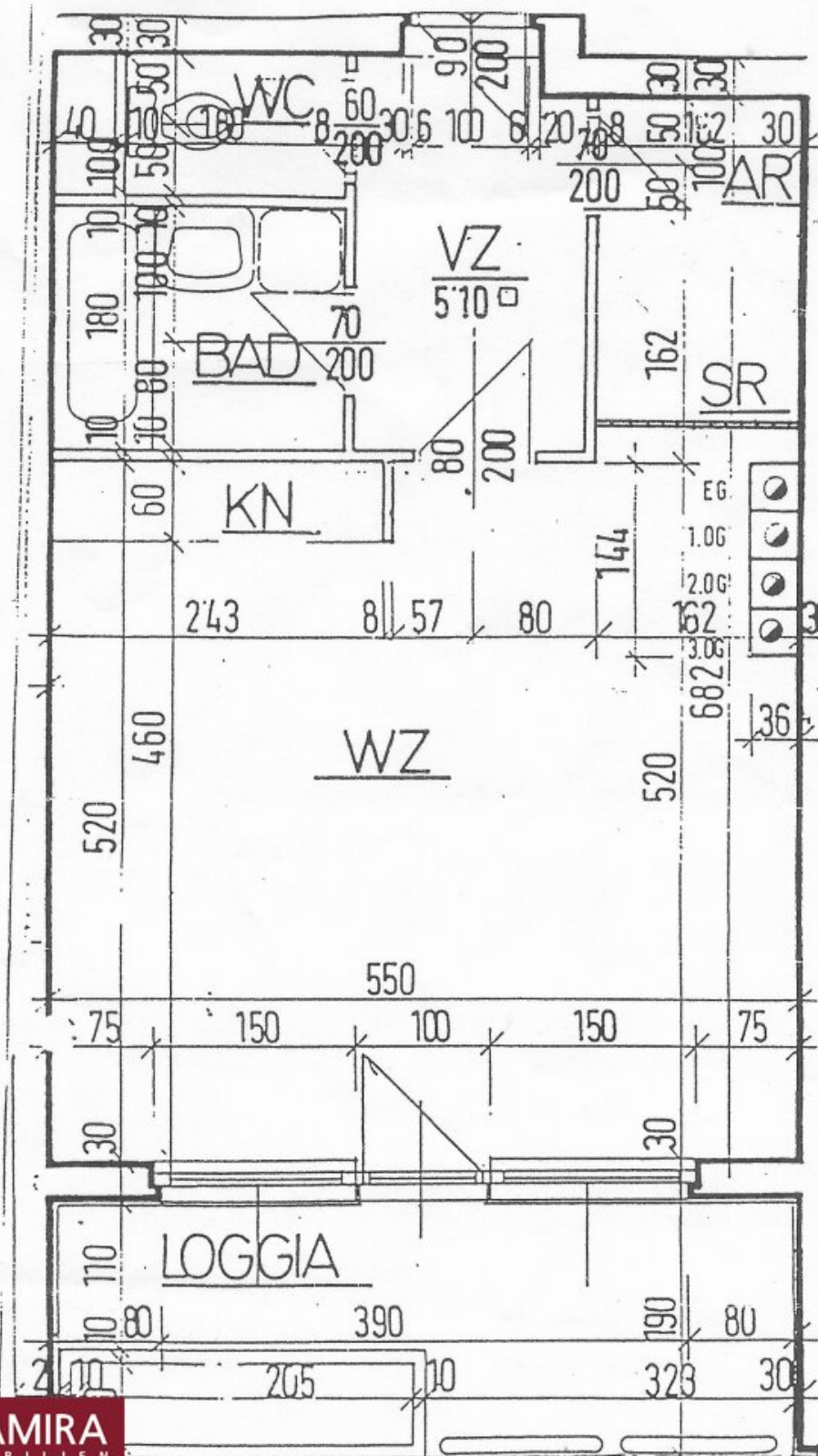












## Objektbeschreibung

Gemütlich, praktisch, schöner Ausblick

Klein und trotzdem geräumig! Durch das Weglassen von Wänden entsteht viel Raum und ein angenehm offenes Wohngefühl.

Die westseitige Loggia verführt Sie im Sommer abends zu gemütlichen Stunden mit Ihren Freunden bei einem guten Gläschen Wein oder Bier oder Kaffee oder ...

Diese Wohnung ist gepflegt und modern eingerichtet. Die Möbel können in der Wohnung bleiben.

Das Badezimmer mit der Badewanne ist noch in seinem originalen Zustand. Dafür haben wir eine gute moderne Küche mit allen Geräten und ausreichend Platz zum Arbeiten und Verstauen.

Offener Wohn-/Schlaf-/Kochbereich mit großen Fensterflächen, wodurch die Wohnung hell und freundlich erscheint.

Bad und WC getrennt.

Im Kaufpreis ist noch eine Wohnbauförderung enthalten, die übernommen werden kann.

**Monatliche Kosten an die Hausverwaltung: 200,15**

**Warmwasser und Heizung (Akonto): 123,41**

Die Wohnanlage wurde 2016 komplett thermisch saniert: Fassade, Fenstertausch mit dreifach Verglasung und Dach.

Nun noch ein Wort zu Biedermannsdorf: Neben den vielen Freizeitmöglichkeiten möchte ich den Badeteich besonders hervorheben. Machen Sie einfach - je nach Wetter - jeden Tag einen kleinen Urlaub zwischendurch! Am besten mit dem Fahrrad, oder zu Fuß, das Auto hat dann auch Urlaub.

Bitte beachten Sie, dass noch bis 30.6.2026 eine **Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum** gewährt wird. Details zu den Voraussetzungen erfahren Sie gerne bei Ihrer Anfrage.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Das würde mich freuen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.