

**Durchdacht, Hochwertig & am Punkt! Ein Projekt der  
Sonderklasse wartet!**



**Objektnummer: 6547/4219**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	182,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

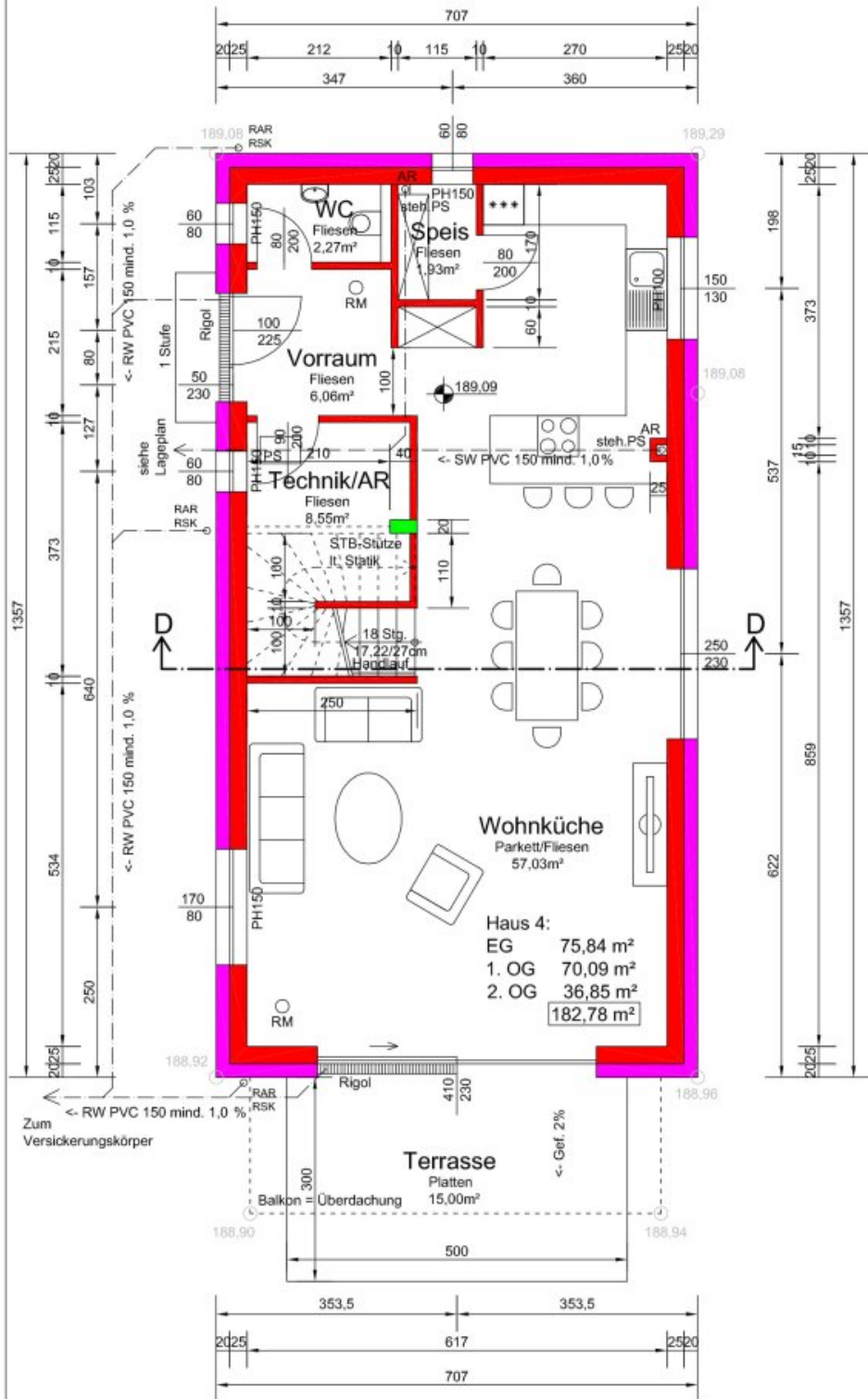
H +43 664 7505 17 72



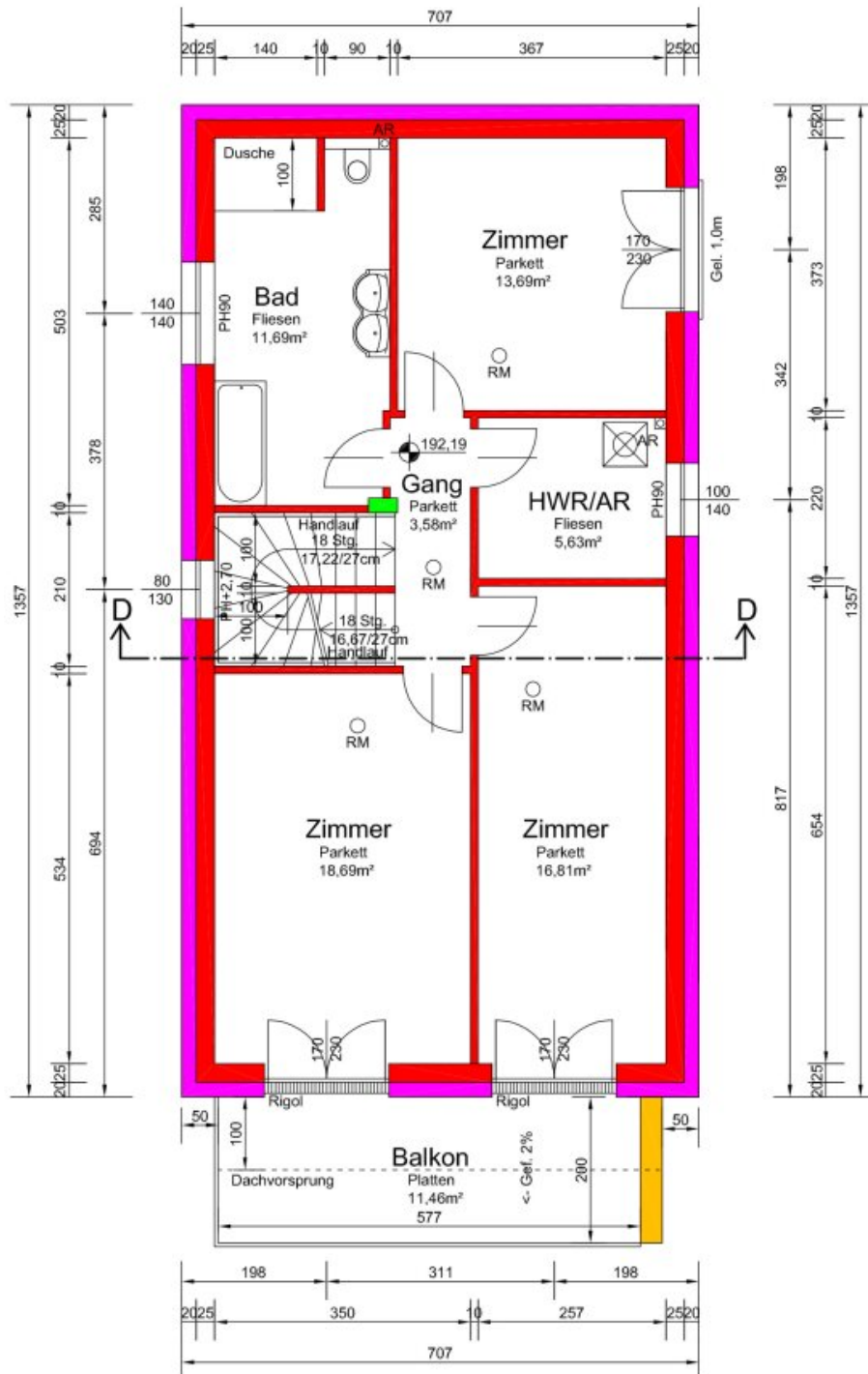




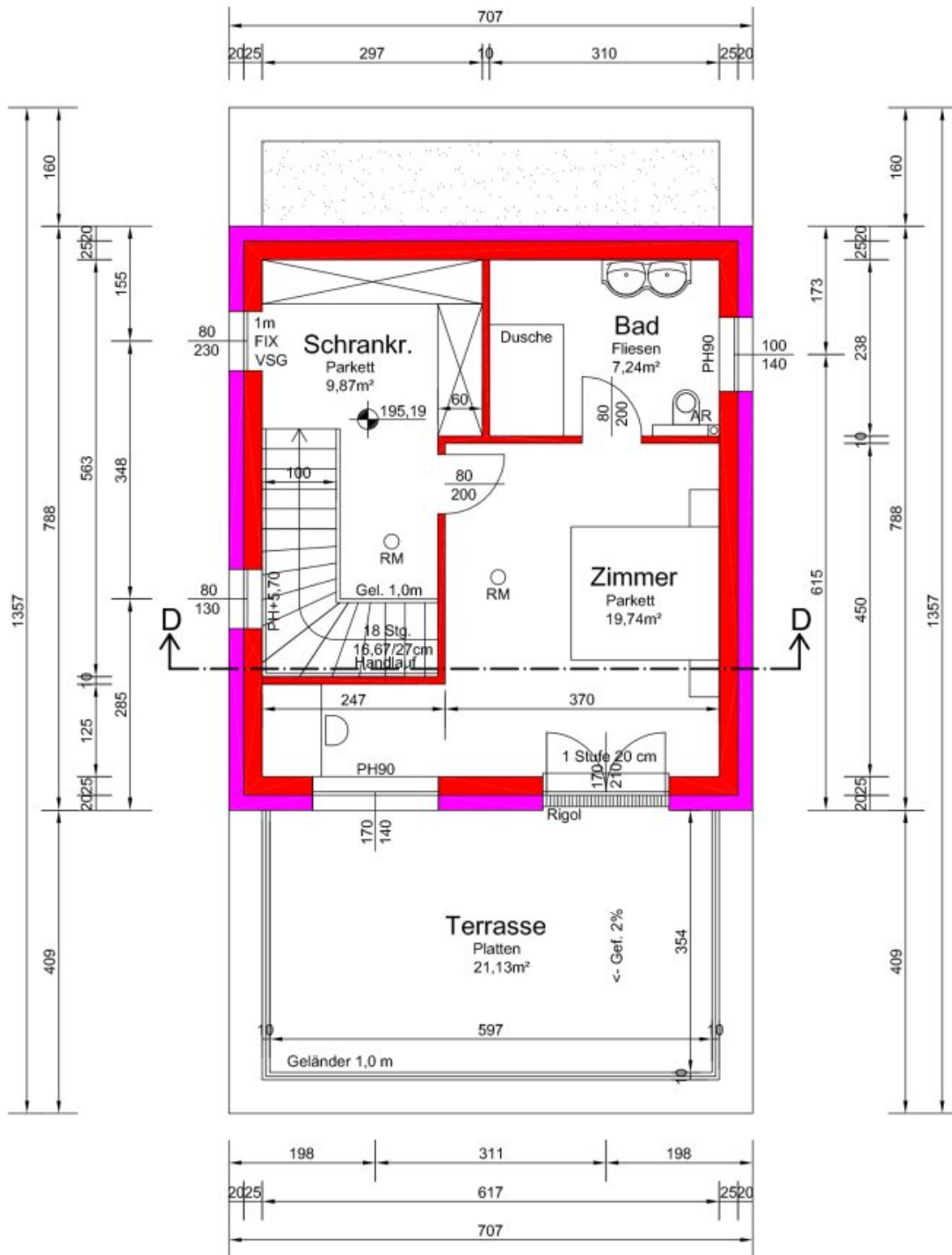
# Haus 4 Erdgeschoss



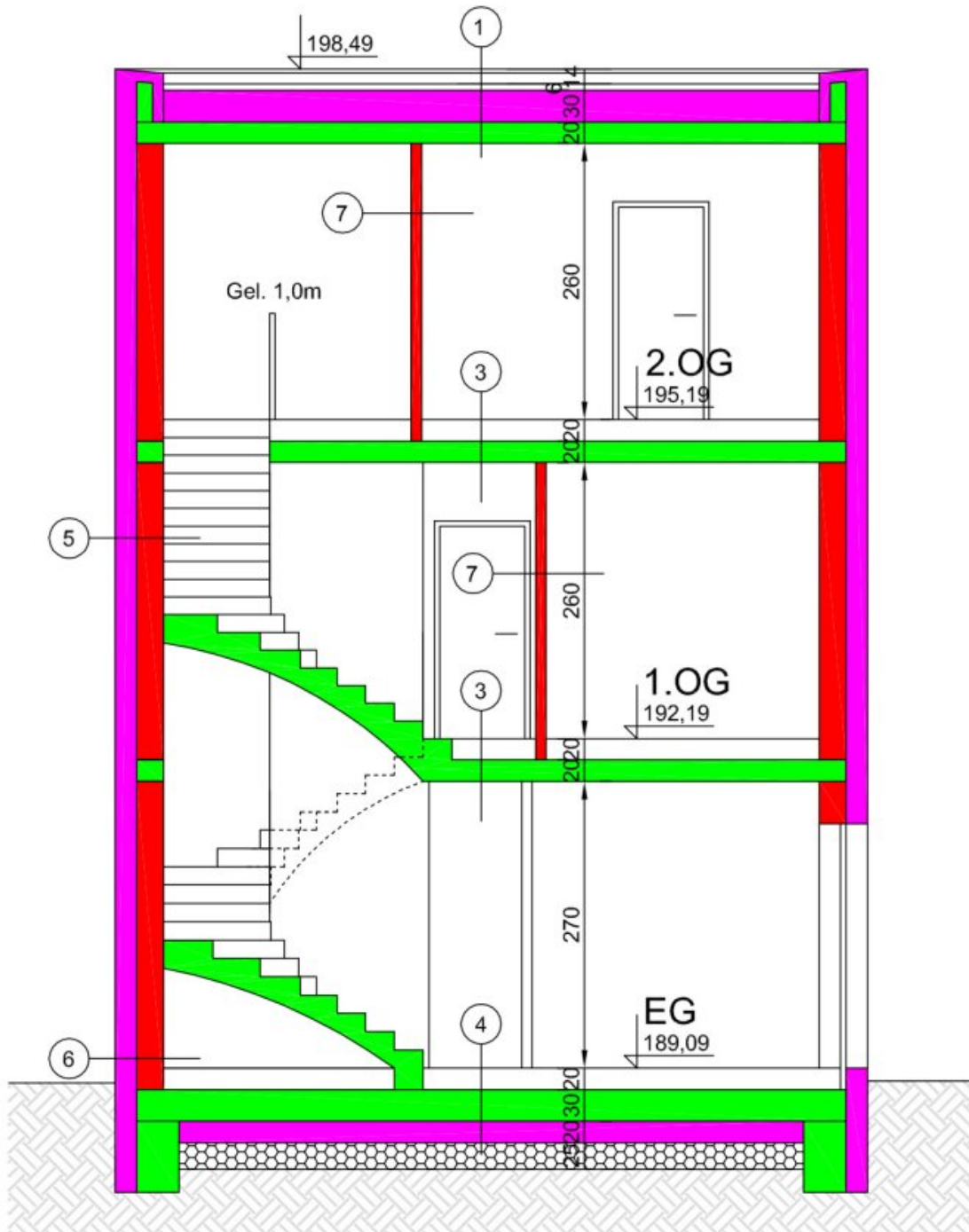
# 1. Obergeschoss



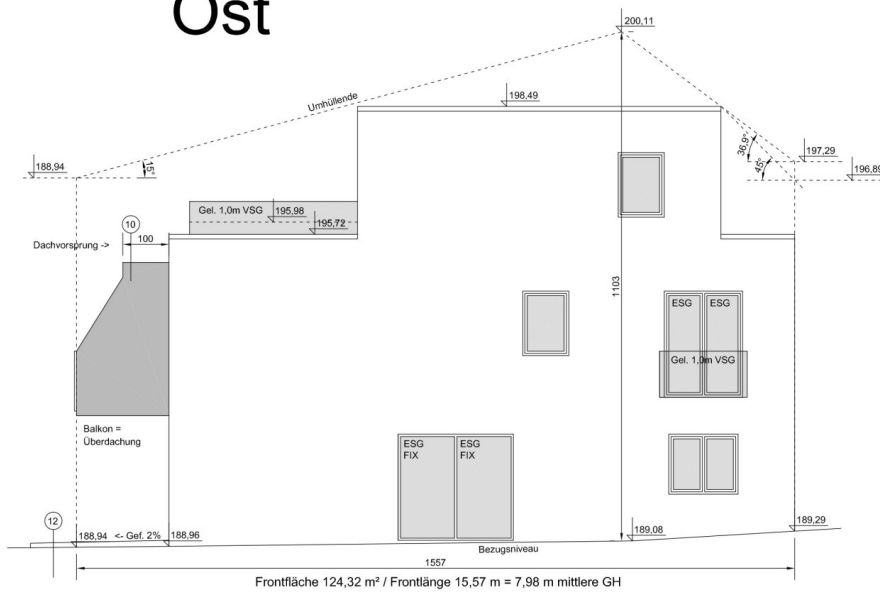
# 2. Obergeschoss



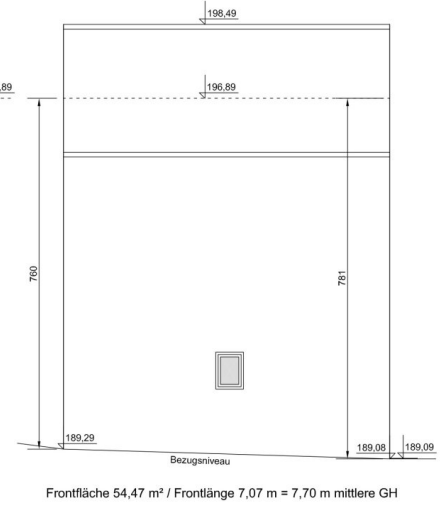
# Schnitt D-D



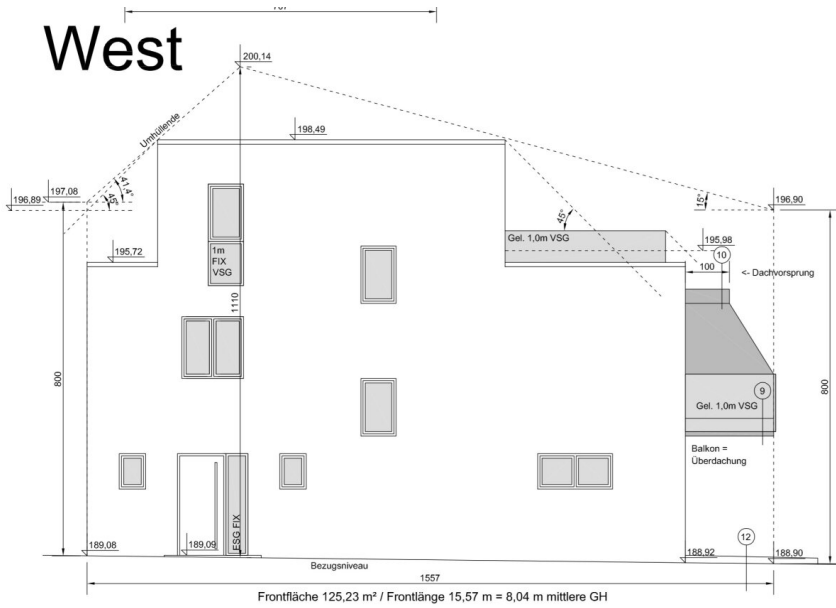
# Ost



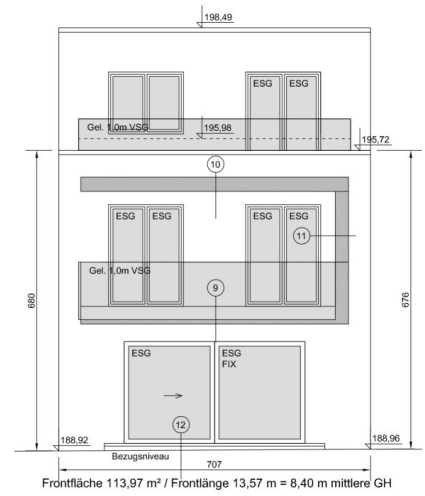
# Nord



# West



# Süd





# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformationen für eilige Leser:

- Erstbezug in erstklassiger Gegend
- Sehr hochwertige Ausführung
- Eigengarten, Terrasse und viele weitere Extras
- 2 PKW-Stellplätze je Einheit
- Gut konzipierte Räumlichkeiten
- Ziegel-Mauerwerk
- Belagsfertiger Zustand
- Wohnfläche mit großzügigen 182,78 m<sup>2</sup>
- Außenflächen: 297,5 m<sup>2</sup> (Vorplatz, Garten)
- Terrassen & Balkone: ca. 47,59 m<sup>2</sup>
- Optional schlüsselfertiger Zustand möglich
- PV- & Klimavorbereitung
- Modernste Technik (Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster aus Österreich)

## Die ausführliche Beschreibung – Haus 4:

Haus 4 befindet sich am Ende des Projektes. Über die gemeinsame Zufahrt gelangen Sie zu den **2 Stellplätzen der Einheit**.

Eine großzügige Eingangstüre führt in den Eingangsbereich des Hauses, linkerhand des

Vorzimmers befindet sich ein WC, rechterhand ein Abstellraum den man als Garderobe nutzen kann.

Die **großzügige Wohnküche mit ca. 57,03 m<sup>2</sup>** lädt dazu ein, mit Familie und Freunden ausgiebige Feste zu feiern.

Im **1. Obergeschoss** angekommen, führt ein zentraler Gang zu:

- **3 Schlafzimmern**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Badezimmer**
- sowie 1 **Balkon**
- **des weiteren befindet sich bei diesem Objekt ein separates Zimmer über dem Eingangsbereich.**

Im **2. Obergeschoss** befindet sich der exklusive **Masterbereich** mit:

- **Großem Schlafzimmer**
- **Schrankraum**
- **Separatem Badezimmer**
- **Eigener Terrasse**

## **Projektüberblick:**

**Haus 1: Gesamtwohnfläche: 180,63 m<sup>2</sup>**

- EG: 71,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Terrasse 16,5 m<sup>2</sup>; Garten, Vorplatz und Gewässer: 344,65 m<sup>2</sup>
- 1.OG: 70,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Balkon 1: 5,32 m<sup>2</sup>; Balkon 2: 4,92 m<sup>2</sup>

- 2.OG: 38,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Terrasse 8,33 m<sup>2</sup>

### **Aufteilung Haus 1:**

EG: Vorraum, WC, Technik/Abstellraum, Abstellraum unter Treppe, Wohnküche mit Speis, Terrasse

1.OG: Gang, 3 Schlafzimmer, 2 Balkone, Badezimmer

2.OG: Gang, Zimmer mit Schrankraum, Badezimmer, Terrasse

### **Haus 2: Gesamtwohnfläche: 188,02 m<sup>2</sup>**

- EG: 76,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Terrasse 16,5 m<sup>2</sup>; Garten, Vorplatz und Gewässer: 234,38 m<sup>2</sup>
- 1.OG: 74,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Balkon: 5,74 m<sup>2</sup>
- 2.OG: 36,81 m<sup>2</sup>; Terrasse 11,74 m<sup>2</sup>

### **Aufteilung Haus 2:**

EG: Vorraum, WC, Technik/Abstellraum, Abstellraum unter Treppe, Wohnküche mit Speis, Terrasse

1.OG: Gang, 3 Schlafzimmer, 1 Balkon, Badezimmer

2.OG: Gang, Zimmer mit Schrankraum, Badezimmer, Terrasse

### **Haus 3: Gesamtwohnfläche: 186,31 m<sup>2</sup>**

- EG: 76,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Terrasse 15 m<sup>2</sup>; Garten, Vorplatz und Gewässer: 290,78 m<sup>2</sup>
- 1.OG: 70,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Balkon: 11,4 m<sup>2</sup>

- 2.OG: 39,13 m<sup>2</sup>; Terrasse 16,91 m<sup>2</sup>

### **Aufteilung Haus 3:**

EG: Vorraum, WC, Technik/Abstellraum, Wohnküche mit Speis, Terrasse

1.OG: Gang, 3 Schlafzimmer, 1 Balkon, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum

2.OG: Gang, Zimmer mit Schrankraum, Badezimmer, Terrasse

### **Haus 4: Gesamtwohnfläche: 182,78 m<sup>2</sup>**

- EG: 75,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Terrasse 15 m<sup>2</sup>; Garten & Vorplatz: 297,50 m<sup>2</sup>
- 1.OG: 70,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Balkon: 11,46 m<sup>2</sup>
- 2.OG: 36,85 m<sup>2</sup>; Terrasse 21,13 m<sup>2</sup>

### **Aufteilung Haus 4:**

EG: Vorraum, WC, Technik/Abstellraum, Wohnküche mit Speis, Terrasse

1.OG: Gang, 3 Schlafzimmer, 1 Balkon, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum

2.OG: Gang, Zimmer mit Schrankraum, Badezimmer, Terrasse

### **Haus 5: Gesamtwohnfläche: 184,55 m<sup>2</sup>**

- EG: 77,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Terrasse 18 m<sup>2</sup>; Garten & Vorplatz: 145,27 m<sup>2</sup>
- 1.OG: 73,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Balkon: 9,8 m<sup>2</sup>
- 2.OG: 33,8 m<sup>2</sup>; Terrasse 20,24 m<sup>2</sup>

### **Aufteilung Haus 5:**

EG: Vorraum mit Garderobennische, WC, Technik/Abstellraum, Abstellraum unter Treppe, Wohnküche, Terrasse

1.OG: Gang, 3 Schlafzimmer, 1 Balkon, Badezimmer

2.OG: Gang, Zimmer mit Schrankraum, Badezimmer, Terrasse

### **Haus 6: Gesamtwohnfläche: 222,21 m<sup>2</sup>**

- EG: 98,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Terrasse 18 m<sup>2</sup>; Garten & Vorplatz: 102,04 m<sup>2</sup>
- 1.OG: 90,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Balkon: 9,8 m<sup>2</sup>
- 2.OG: 33,8 m<sup>2</sup>; Terrasse 20,24 m<sup>2</sup>

### **Aufteilung Haus 6:**

EG: Vorraum mit Garderobennische, 2 Abstellräume, WC, Technik/Abstellraum, Abstellraum unter Treppe, Wohnküche, Terrasse

1.OG: Gang, 3 Schlafzimmer, 1 Balkon, Badezimmer

2.OG: Gang, Zimmer mit Schrankraum, Badezimmer, Terrasse

### **Belagsfertiger Zustand:**

Die Häuser werden **belagsfertig übergeben** – die ideale Mitte zwischen Rohbau und schlüsselfertig.

Folgende Arbeiten sind noch durchzuführen:

- **Wände streichen**

- **Boden- und Fliesenverlegung**
- **Innentüren**
- **Terrassen- und Balkonbeläge**

? Perfekt für alle, die ihre Immobilie **individuell gestalten möchten**.

Ein **schlüsselfertiges Paket** kann optional angeboten werden.

### **Exposé und Unterlagen:**

Bei Anfrage erhalten Sie ein **detailliertes Lageexposé** sowie sämtliche relevanten Unterlagen wie:

- **Baubeschreibung**
- **Pläne**
- **Projektunterlagen**

### **Baubeginn und Fertigstellung:**

- **Baubeginn: Q2 2026**

### **Haftungserklärung:**

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Das dargestellte Mobiliar ist **nicht Bestandteil des Kaufpreises**.

### ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Biedermannsdorf gibt es einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist.
- **Volksschule:** Auch die Volksschule ist gut zu Fuß erreichbar.
- **Mittelschule Mödling:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot und ist ca. 10 Autominuten entfernt.

### ? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte:** Direkt in Biedermannsdorf und bieten eine medizinische Grundversorgung.
- **Fachärzte und Zahnärzte:** In Biedermannsdorf und auch den umliegenden Gemeinden.
- **Landeskrankenhaus Mödling:** Mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar.
- **Landeskrankenhaus Baden:** Mit dem Auto in 17 Minuten erreichbar.

### ?? Nahversorgung

In Biedermannsdorf gibt es eine sehr gute Nahversorgung und auch in der angrenzenden Gemeinde **Wiener Neudorf**, die mit dem Auto oder dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist, ist eine umfassende Nahversorgung gegeben:

- **BILLA**: Filiale in der Siegfried Marcus-Straße 18, Biedermannsdorf.
- **HOFER**: Filiale in der Siegfried Marcus-Straße 13, Biedermannsdorf.
- Filialen von **Penny** und **Lidl** in Wiener Neudorf.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 200**: Verbindet Biedermannsdorf mit Wien Hauptbahnhof und weiteren Haltestellen in der Umgebung und fährt bis Eisenstadt.
- **Linie 215**: Verbindet Biedermannsdorf mit dem Bahnhof Mödling und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

Der barrierefrei angelegte, gut beschilderte **Bahnhof Mödling** ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und lässt seine Fahrgäste mit bestmöglichem Komfort auf die nächsten Anschlüsse warten. Dies wird durch eine Bäckerei sowie eine Trafik unterstützt, ebenso befindet sich eine WC-Anlage und ein im Winter beheizter Warteraum vor Ort. Durch die modernen Informationsmonitore sind die Reisegäste immer bestmöglich über die Ankunfts- und Abfahrtszeiten im Bilde.

Die durch und durch strukturierte Anlage des Aufnahmegebäudes erlaubt aufgrund mehrerer Zugänge kurze Wege zu allen weiteren Verbindungen. Die großzügig angelegte **Park & Ride Anlage bietet Platz für rund 900 Fahrzeuge, der Bike & Ride Bereich erfasst über 680 Fahrräder.**

Die Haltestelle Mödling befindet sich auf der Strecke der Südbahn. Auf den 4 Bahnsteigen

verkehrten des Weiteren Züge der Schnellbahnlínien S2, S3 und S4, ebenso sind durch 2 Busbahnhöfe Anschlüsse an Buslinien in den gesamten Bezirk sowie nach Siebenhirten und Liesing gegeben. Dadurch ist auch die Shopping City Süd mittels Busverkehr angeschlossen.

### ? **Auto-Anbindung:**

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 15 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B11**, die **A2** und **L154** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

### ? **Besonderheiten & Freizeit**

In Biedermannsdorf gibt es viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Sei es im Rahmen der Gemeindeeinrichtungen wie Badeteich, Klosterbad oder Jubiläumshallen oder auch mit den verschiedenen Angeboten der Vereine.

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <2.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap