

## **Mein Traum vom Eigenheim: Viel Raum zur Entfaltung auf 654m<sup>2</sup> Grundstück**



**Objektnummer: 1538/160**

**Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2362 Biedermannsdorf   |
| <b>Baujahr:</b>          | 1980                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 126,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Keller:</b>           | 100,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 649.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Elias-Vito Döbrösy**

GOHN Immobilien GmbH  
In den Krautgärten 52a  
2362 Biedermannsdorf

T +43 660 2323959

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

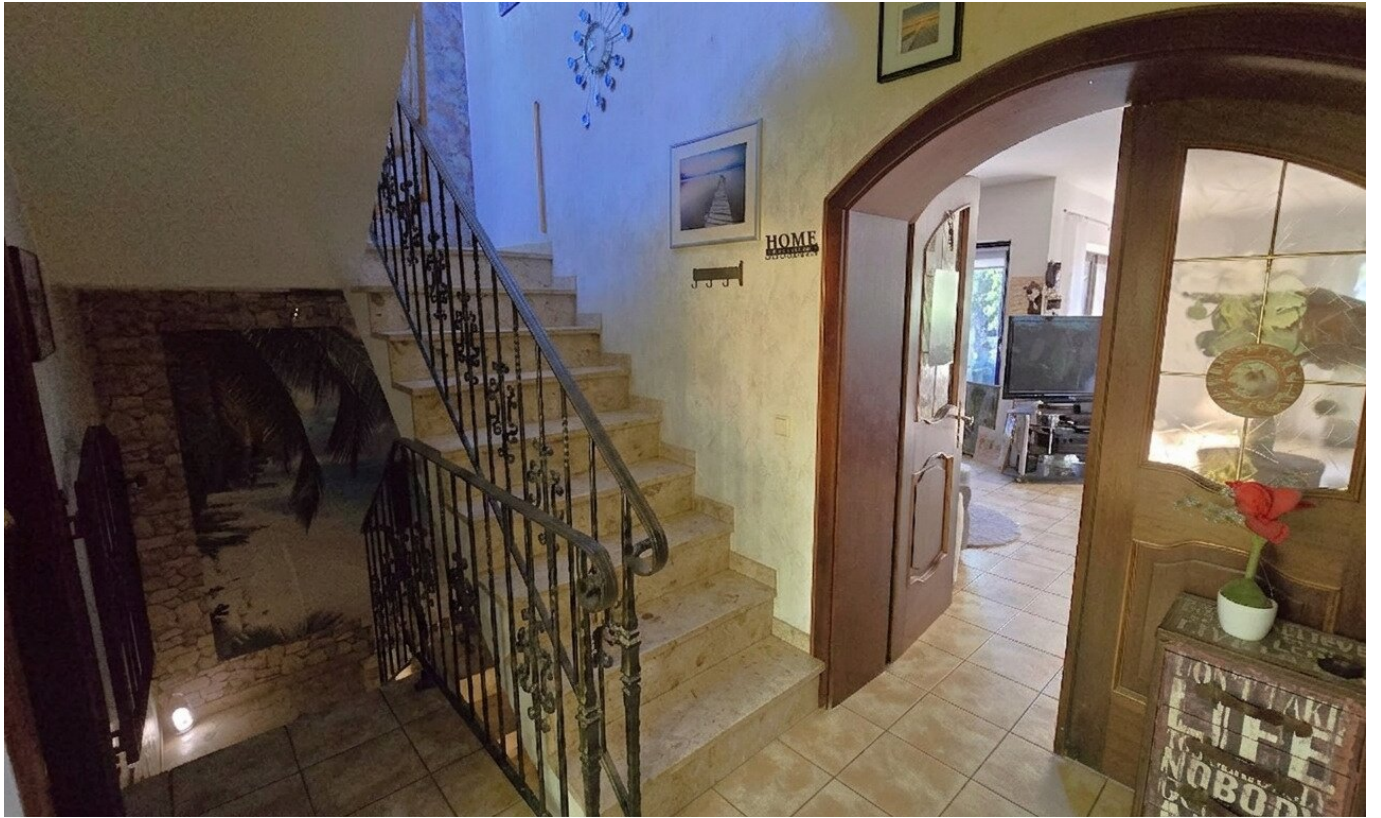














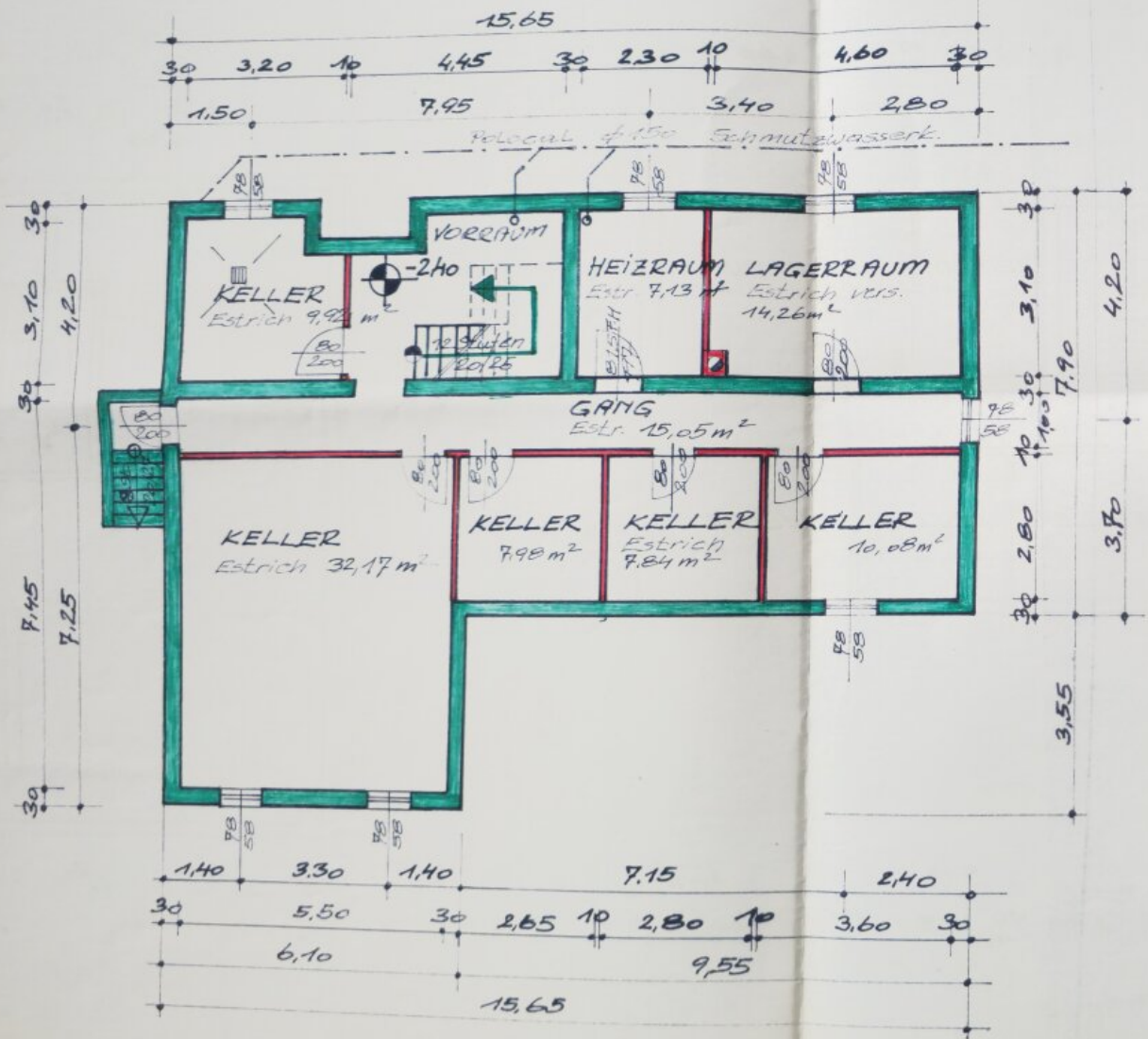




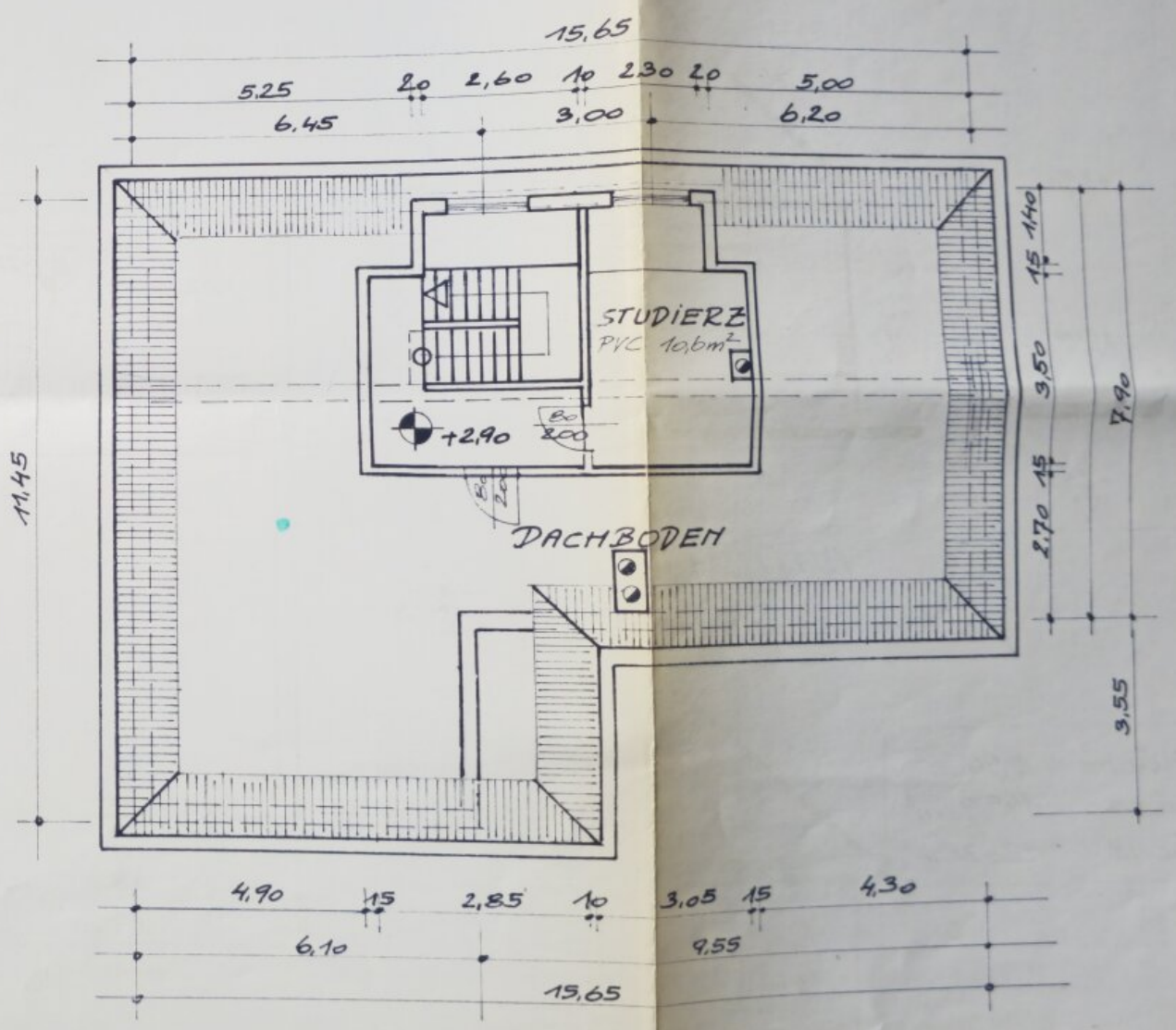




# KELLERGESSCHOSS M 1:100



# DACHGESCHOSS M 1:100



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen **Rückzugsort** mit **idylischem Garten** und außergewöhnlichem **Potenzial!**

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in **Biedermansdorf** – ein Ort, der gemütliches Wohnen mit einem herausragenden Freizeitwert direkt vor der eigenen Terrassentür verbindet.

Dieses Haus eignet sich ideal für **Familien, Naturliebhaber** und alle, die Wohnen mit **Lebensqualität** verbinden möchten – in einer Umgebung, die Ruhe schenkt und gleichzeitig mit der **Nähe zu Wien** bestens angebunden ist. (Bus, Autobahn, uvm.)

---

### ECKDATEN ZUM HAUS:

Im **Erdgeschoss** (~113m<sup>2</sup>) befinden sich

- das riesige und sehr helle **53m<sup>2</sup> Wohnzimmer** mit
  - Zugang zur **Terrasse und Garten**
  - **gemauertem Kachelofen** für lauschige Abendstunden
- **Büro / Home-Office** (~12,50m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (~15m<sup>2</sup>) mit **begehbarem Kleiderschrank**
- Badezimmer mit **Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, WC** (~10m<sup>2</sup>)
- Küche mit **Potenzial zur Öffnung** ins Wohnzimmer

- **Großzügiger Eingangsbereich** mit Ankleide und separater Toilette

-----  
Im **Keller (~103m<sup>2</sup>)** befinden sich

- Heizraum (Gas & Festbrennstoffe) inkl. Pufferspeicher
- Wäscheraum mit erhöhtem Podest, Dusche, Solarium
- 5x weitere Nutzräume (z.B. Wellness, Arbeitsbereiche, etc.)

-----  
**Weitere Highlights:**

- **Großzügiges Ausbaupotenzial im Dachgeschoss** mit über 100m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche
- **Wunderschöner, sonniger Garten** mit über 500m<sup>2</sup> Fläche und viel Privatsphäre
- **Südterrasse** für ganztägigen Sonnengenuss sowie schattige Rückzugsorte unter der natürlichen Begrünung
- **Poolanlage für die ganze Familie**, sofort einsatzbereit und perfekt für Abkühlung an heißen Sommertagen
- **Keller mit praktischem Außenzugang** über eine separate Treppe
- **Ruhige Wohnlage** in einer Seitengasse

-----  
Laut der Website [www.bodenpreise.at](http://www.bodenpreise.at) beträgt der Grundstückswert alleine mindestens 700€/m²!

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses Schmuckstück mit unglaublichem Potenzial persönlich zu besichtigen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.