SCHLÜSSELFERTIGES FAMILIENHAUS MIT WEITBLICK – DIESEN HERBST EINZIEHEN



Objektnummer: 4356/544

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	126,99 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	774.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.094,97 €

Provisionsangabe:

27.864,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni


© DI Ljupka Zanonin Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


real good living
REAL ESTATE SERVICES
DI. LJUPKA ZANONI
l.zanoni@realgoodliving.at
Virtuelles Home-Staging


real good living
DI. LJUPKA ZANONI
l.zanoni@realgoodliving.at


real good living


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals






EXPLORE
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

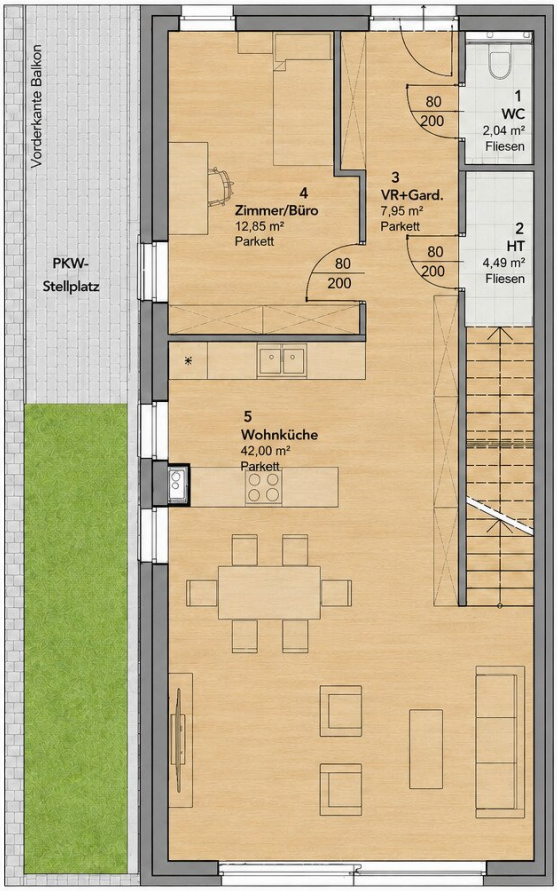

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



EG

Gesamt Wohnfläche EG: 69,33 m²

Nr.	Raum	Boden	Fläche (m²)
1	WC	Fliesen	2,04
2	HT	Fliesen	4,49
3	VR+Gard.	Parkett	7,95
4	Zimmer/Büro	Parkett	12,85
5	Wohnküche	Parkett	42,00
Gesamt Wohnfläche EG			**69,33 m²**

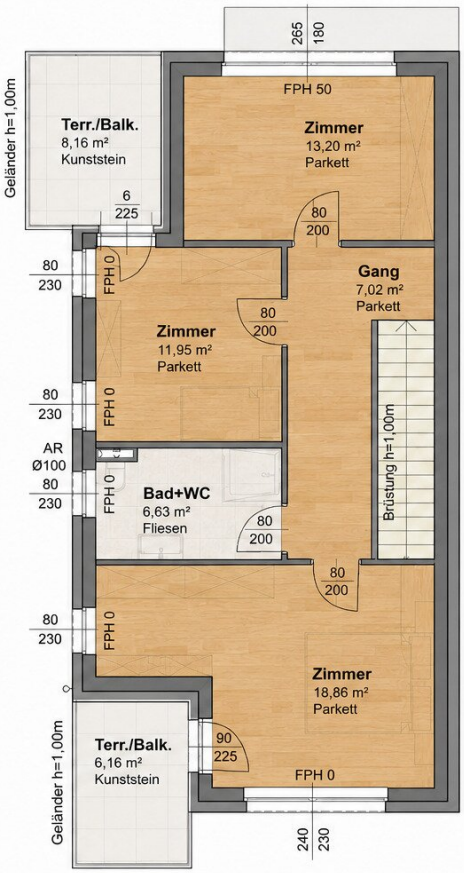


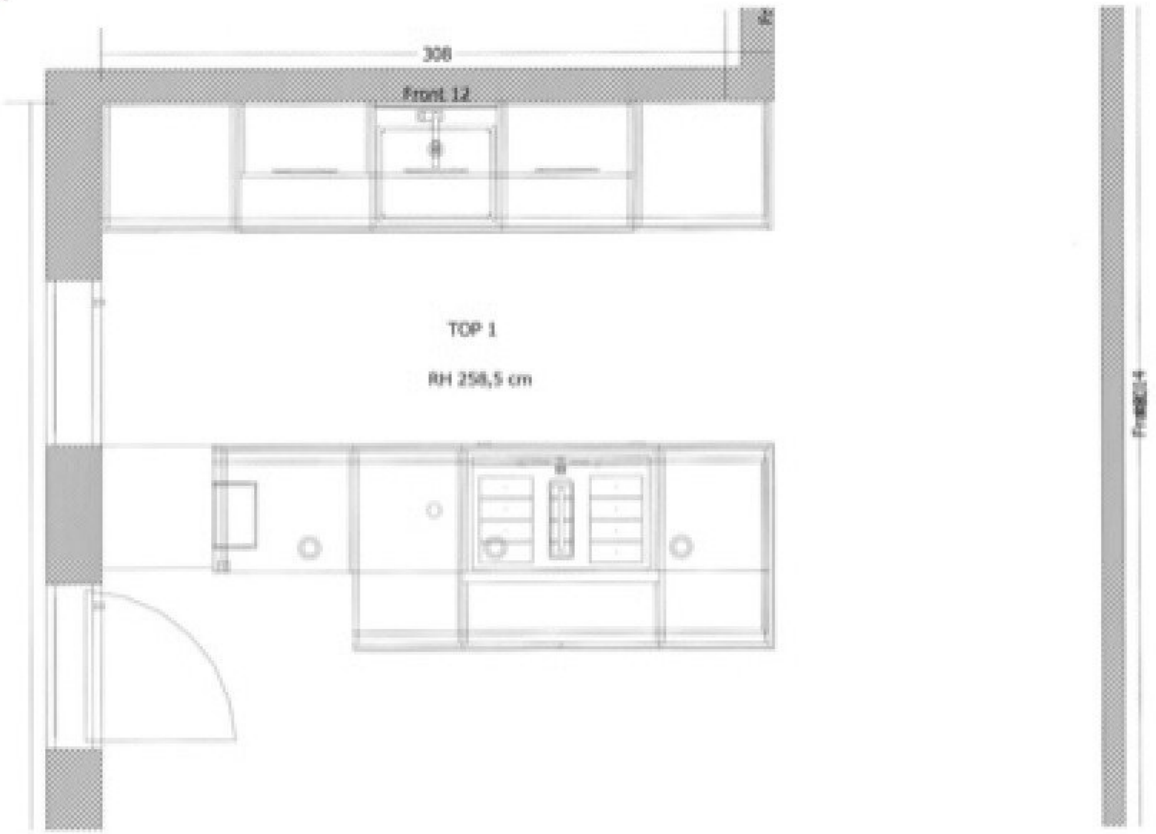
OG

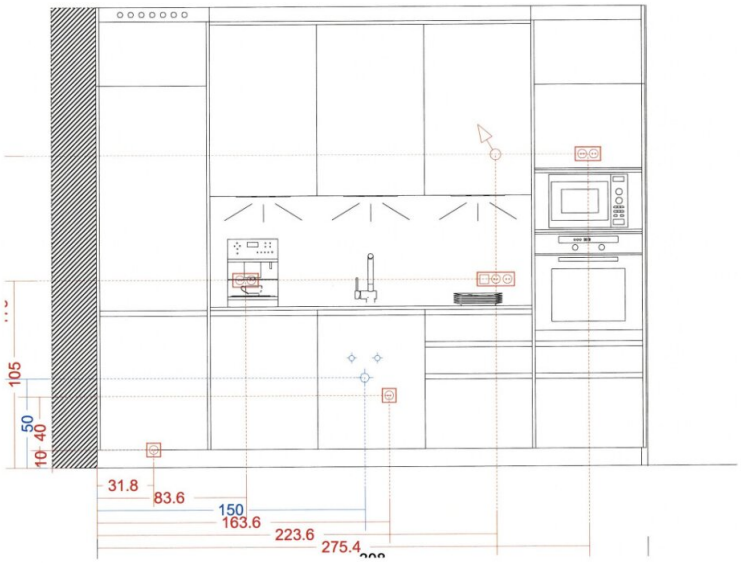
Gesamt Wohnfläche OG: 63,82 m²

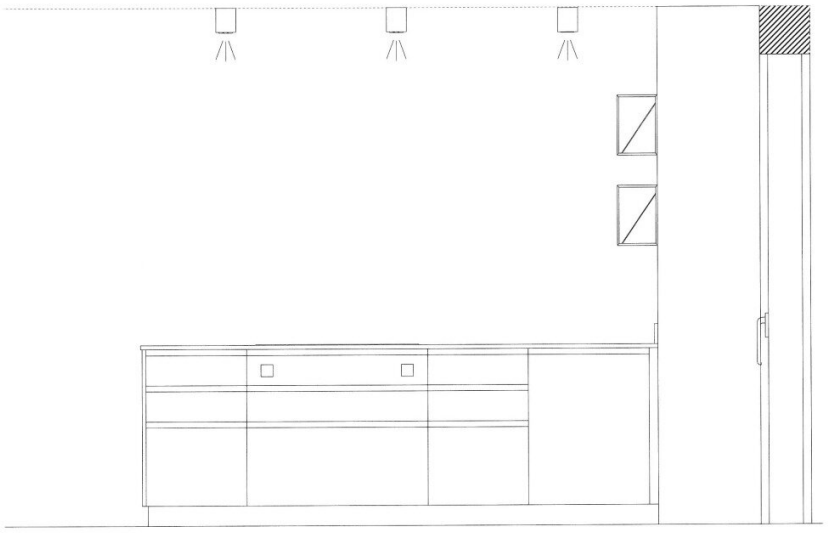
Nr.	Raum	Boden	Fläche (m²)
1	Gang	Parkett	7,02
2	Zimmer	Parkett	13,20
3	Zimmer	Parkett	11,95
4	Bad+WC	Fliesen	6,63
5	Zimmer	Parkett	18,86
6	Terrasse/Balkon	Kunststein	8,16
7	Terrasse/Balkon	Kunststein	6,16

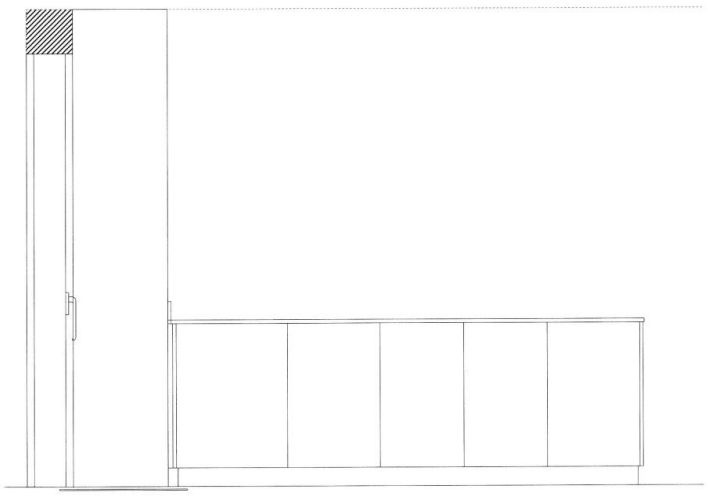
Gesamt Wohnfläche OG **63,82 m²**



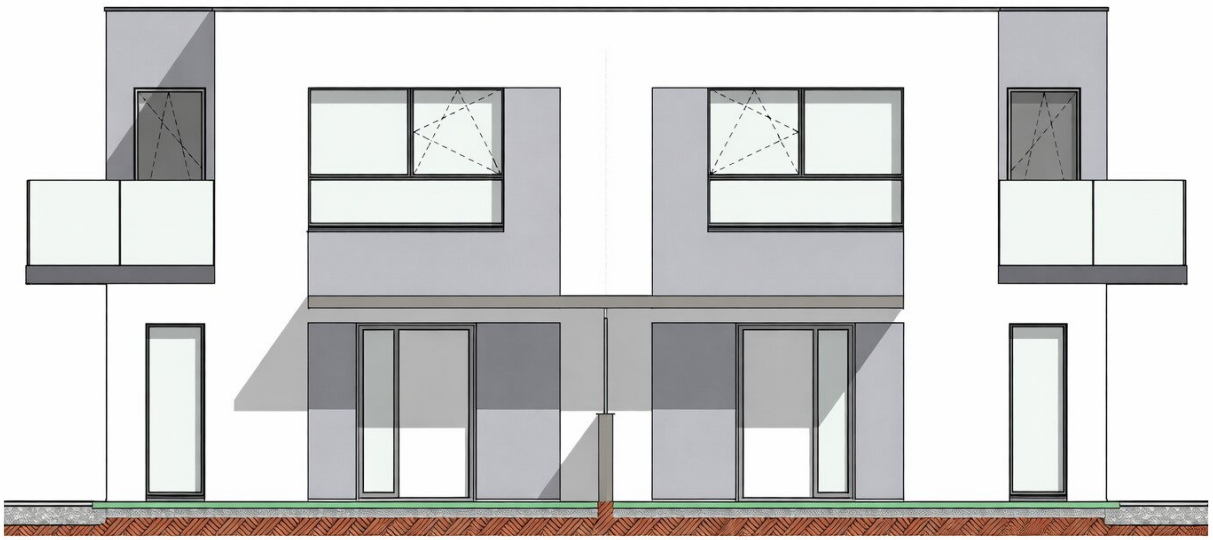

308
Front 12
TOP 1
RH 258,5 cm


105
50
40
10
31.8
83.6
150
163.6
223.6
275.4

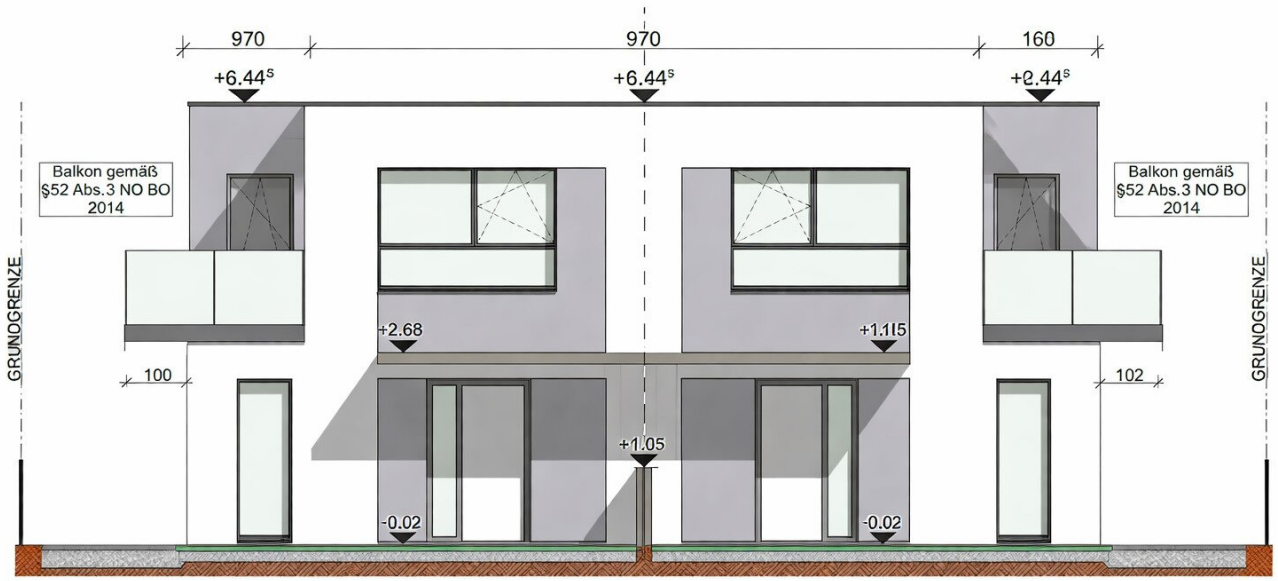




Planskizze – Straßenansicht



Straßenansicht / Nordseite



Objektbeschreibung

MODERNE KÜCHE MIT KOCHINSEL INKLUSIVE!

Sensationeller Preis. Kisten packen. Einziehen. Wohlfühlen!

Aktuell stehen zwei schlüsselfertige Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise zur Verfügung, die bis zum **1. Oktober 2026** fertiggestellt werden.

Zeitgemäße Architektur, ein großzügiger Eigengarten, weitläufige Terrassen und ein freier Ausblick verbinden sich hier mit einer hochwertigen Wohnlage südlich von Wien.

Die Häuser befinden sich in einer städtebaulich besonders ansprechend gestalteten Wohnstraße. Großzügige Fenster- und Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen aus den Wohnräumen sowie von den Terrassen einen freien Blick über die Umgebung.

125 m² Wohnfläche + ca. 160 m² Eigengarten + ca. 34 m² Terrassen + 2 PKW-Stellplätze

Schlüsselfertiger Gesamtpreis: € 774.000

DAS ARCHITEKTONISCHE KONZEPT

Jedes Haus bietet rund 125 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und überzeugt mit klaren Raumstrukturen, großzügigen Fensterflächen sowie einer zeitgemäßen und familienfreundlichen Planung.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Glasflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und eröffnen einen schönen Ausblick in den eigenen Garten und über die Umgebung.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den rund 160 m² großen Privatgarten.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein weiteres Zimmer, das flexibel als Homeoffice, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Spielzimmer genutzt werden kann. Ein separates WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei davon verfügen über einen direkten Zugang zu den großzügigen Terrassen mit Ausblick. Damit entstehen zusätzliche private Rückzugsbereiche mit viel Licht, Luft und Weite.

Ein Tageslichtbad mit Fenster, Dusche, Badewanne, WC und Handwaschbecken vervollständigt das Raumangebot im Obergeschoss.

KOMFORT & TECHNIK

? energieeffiziente Luftwärmepumpe

? Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

? elektrisch bedienbare Rollläden und außenliegender Sonnenschutz

? moderne Fenster mit Isolierverglasung

? praktischer Abstellraum

? elektrisch betriebenes Einfahrtstor

? eingefriedeter Privatbereich für zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre

? energieeffizienter Neubau mit niedrigen laufenden Betriebskosten

GARTEN & AUSSENBEREICH

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist der rund 160 m² große private Garten. Er bietet viel Platz für Erholung, spielende Kinder, individuelle Bepflanzung und gemeinsame Stunden im Freien.

Die direkt an den Wohnbereich angrenzende Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und bietet ideale Voraussetzungen für eine gemütliche Lounge, einen Essplatz oder gesellige Sommerabende.

Zusätzliche Terrassenflächen im Obergeschoss schaffen private Rückzugsbereiche mit viel Licht, Luft und einem schönen Ausblick über die Umgebung.

Zwei PKW-Stellplätze befinden sich unmittelbar beim Haus und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

EINE WERTHALTIGE INVESTITION

Die attraktive Lage im beliebten Wohnraum südlich von Wien, die hochwertige Ziegelmassivbauweise und die konstant starke Nachfrage nach modernen Familienhäusern in der Region Mödling sprechen für eine langfristige Wertbeständigkeit.

Mit rund 125 m² Wohnfläche, einem großzügigen Eigengarten, mehreren Terrassen, einem freien Ausblick und zwei PKW-Stellplätzen bietet jedes Haus ein außergewöhnlich attraktives Gesamtpaket.

Der schlüsselfertige Gesamtpreis von **€ 774.000** überzeugt durch ein besonders starkes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Exklusiver Bonus für Käufer

Beim Erwerb eines Hauses erhalten Sie eine

kostenlose einstündige Architektur- und Einrichtungsberatung mit

Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni

zur individuellen Gestaltung und Einrichtung Ihres neuen Zuhauses.

Besichtigung & Kontakt

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

DI Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Urban Living Projekte

? **+43 664 103 6005**

Hinweise

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz liegt vor beziehungsweise wird spätestens bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und auf Grundlage der vom Eigentümer beziehungsweise der Verkäuferseite bereitgestellten Informationen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Bildmaterial

Die dargestellten Bilder können teilweise Visualisierungen, digitales Home Staging oder beispielhafte Einrichtungs- und Gartengestaltungen enthalten. Abweichungen von der tatsächlichen Ausführung, Möblierung, Bepflanzung und Gestaltung sind möglich.

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 <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap