Großzügige 2-Zimmerwohnung mit Balkon, gepflegter Zustand, Ruhelage



Objektnummer: 1858/10331

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	1981
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,19 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	156,38 €
USt.:	15,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Vajk

Netmakler
Bergmillergasse 3 / 3





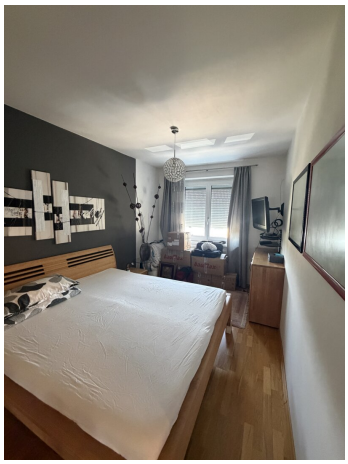






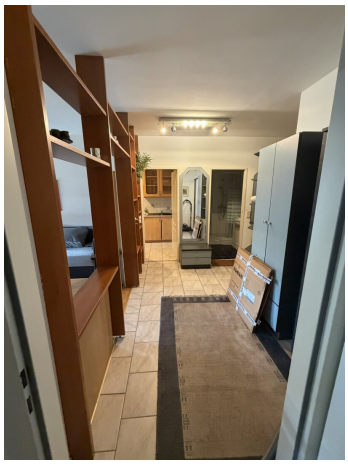














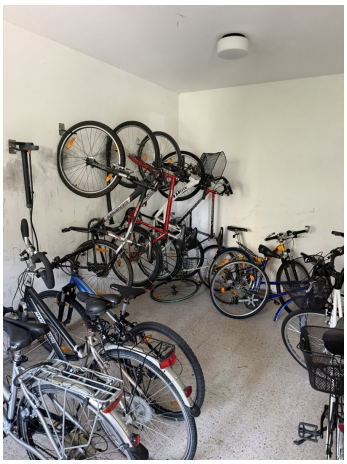












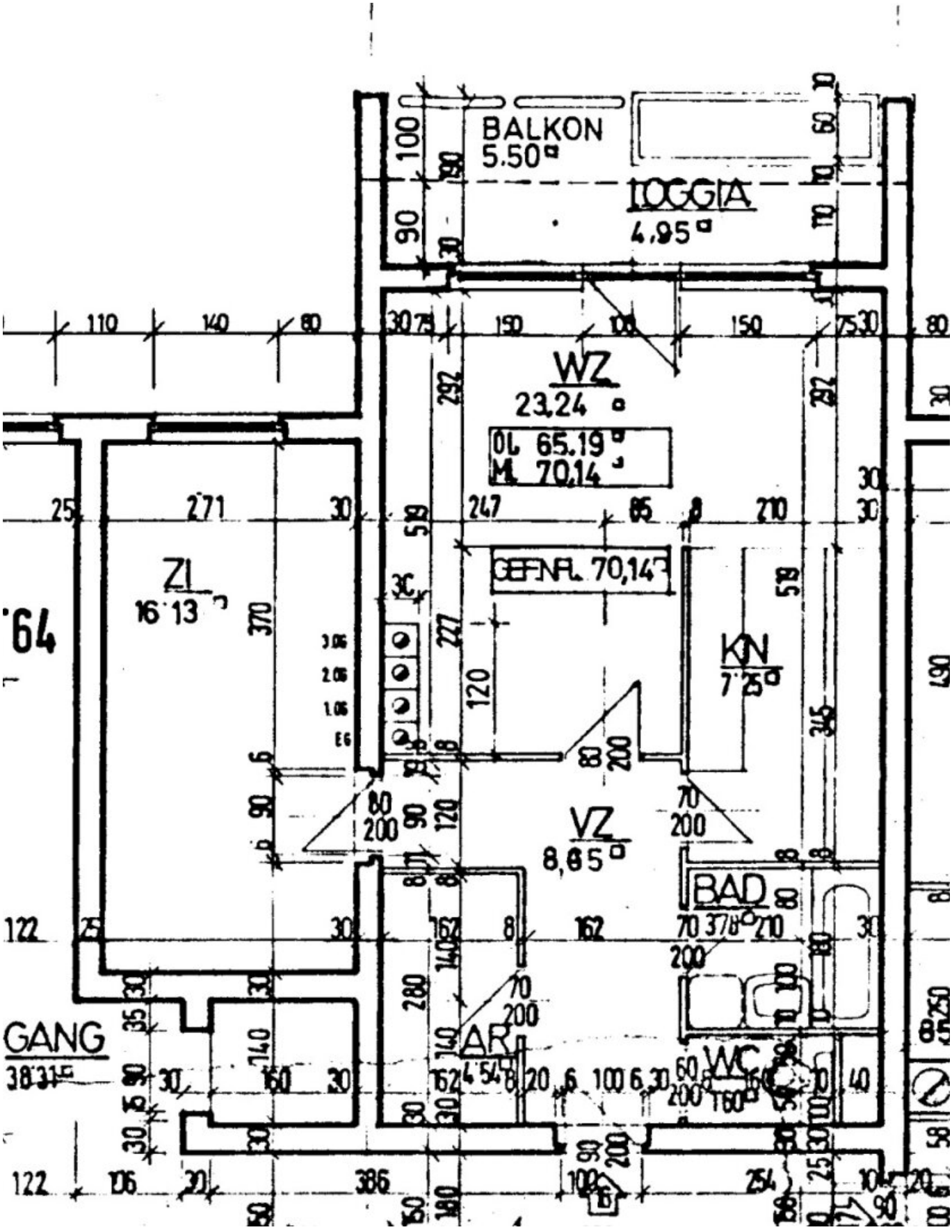









ausgenommen
Elektrofahrzeuge
während des
Ladevorgangs
9 m


BALKON
5.50 m²
LOGGIA
4.95 m²
WZ
23,24 m²
OL 65.19 m²
ML 70.14 m²
GEFNFL. 70,14 m²
ZI
16.13 m²
KN
7.25 m²
VZ
8,65 m²
BAD
3.78 m²
AR
4.54 m²
WC
GANG
3.83 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte, ca. 65,19m² große 2-Zimmerwohnung mit einem ca. 10,45m² großen Balkon/Loggia (im 3. Liftstock!) in absoluter Ruhelage mit sehr schönem Grünblick. Das Haus wurde 1981 erbaut und im Jahr 2016 erfolgte eine umfangreiche Sanierung mit Vollwärmeschutz, 3-Scheiben PVC Fenster (HWB: B, 36,2 !!) sowie Umstellung auf Fernwärme. Alle Fenster verfügen über Aussenrollläden und Fliegengitter. Ein großer Abstellraum, eine Sicherheitseingangstüre, eine Klimaanlage im Wohnzimmer und ein Kellerabteil sowie 2 E-Ladesäulen direkt neben dem Haus, sind nur einige weitere Annehmlichkeiten die diese Wohnung bietet. Die auf den Fotos abgebildeten (gebrauchten) Einrichtungsgegenstände inkl. der Küche (mit Ausnahme des Fernsehers im Schlafzimmer) verbleiben in der Wohnung.

Die Wohnung gliedert sich in:

großer Vorraum ca. 8,65m²

Abstellraum ca. 4,54m²

WC ca. 1,60m²

Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss ca. 3,78m²

Küche ca. 7,25m²

Schlafzimmer ca. 16,13m²

Wohn- Esszimmer ca. 23,24m² mit Ausgang auf den

Balkon/Loggia ca. 10,45m²

zusätzlich steht der Wohnung noch ein Kellerabteil mit ca. 3m² zur Verfügung

Biedermannsdorf bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Lokalen und Heurigen, Nahversorger, Post, div. Ärzten, Vereinen und Sportmöglichkeiten sowie Gewerbe und Handwerksbetrieben. Der Golfclub Wien-Achau ist ebenso nur wenige Autominuten entfernt wie Laxenburg, Wr. Neudorf und Mödling sowie die SCS und Wien. Wenn Sie auf Lebensqualität Wert legen aber auch eine perfekte Anbindung und Nähe zu Ballungsräumen schätzen, dann sind Sie hier richtig.

Besichtigungen sind flexibel möglich, ich freue mich auf Ihre Anfrage.

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 <2.500m

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