

Familienraum mit Wohlfühlgarantie – 3 Etagen & 840m² Grundstück



Objektnummer: 1538/167

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasanstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	1987
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	261,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 142,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

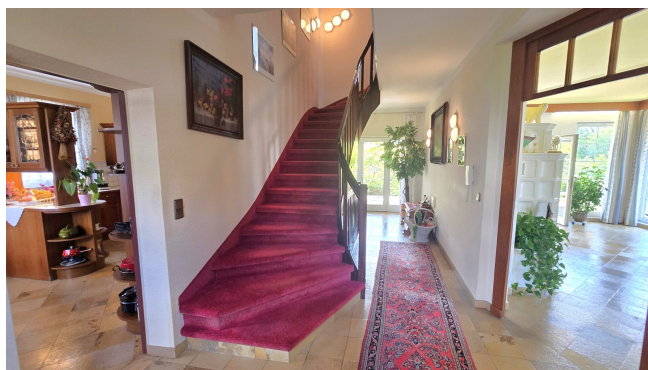


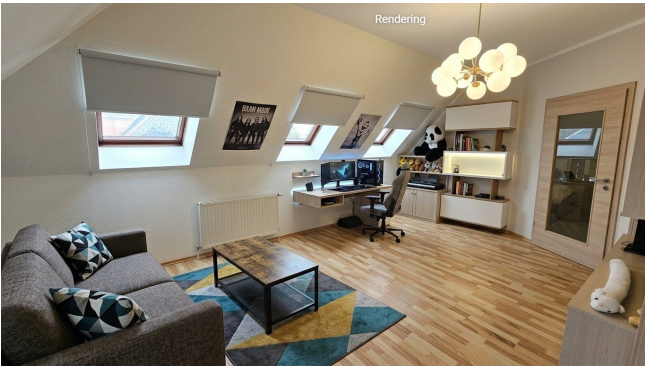
Ing. Matthias Gohn

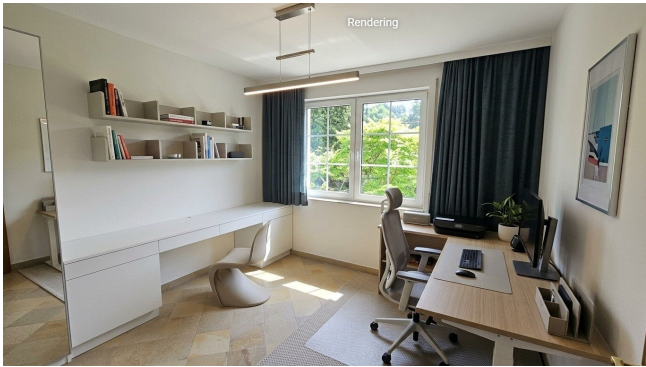
GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermannsdorf



















ERDGESCHOSS

Wohnfläche 91 m² · Terrasse 22 m²





DACHGESCHOSS

Wohnfläche 80 m²





KELLERGECHOSS

Nutzfläche 89 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Familiendomizil (Baujahr 1987) in einer ruhigen Seitengasse von Biedermannsdorf auf einem großzügigen 840m² Grundstück!

Die durchdachte Raumaufteilung auf allen **3 Etagen** bietet großzügigen Wohnraum und ideale Voraussetzungen für Familien.

Ein besonderes Highlight ist der **voll ausgebaute Keller** mit Sauna und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dank Beheizung.

Die hochwertige Bauweise mit massiven **25cm-Ziegelwänden** und zusätzlicher **Wärmedämmung** sorgt für ein **angenehmes Wohnklima**.

Der **liebevoll angelegte Garten** bietet viel **Privatsphäre** und ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für einen eigenen Pool um an heißen Sommertagen abzukühlen.

Die ausgezeichnete Lage rundet das Angebot ab: SCS, Autobahn sowie Billa, Hofer, Apotheke und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Jederzeit per virtuellem 360° Rundgang besichtigen: <https://floorfy.com/tour/2677686>

WICHTIGSTE ECKDATEN ZUM HAUS:

- EG ~91m² | OG ~80m² | Keller ~90m²
- >30m² Terrasse mit Stufenabgang in den weitläufigen Garten
- Badezimmer & WC auf jeder Etage, Badewanne im OG
- Internorm-Fenster und Rollläden überall im EG
- Fußbodenheizung in vielen Räumen, Vaillant-Therme 2006 erneuert

- Helle Wohnräume mit großzügigen Raumhöhen (bis zu 2,80m)

Weitere Highlights:

- **Elektrisches Garagentor** mit direktem Hauszugang
- **Morgensonne** auf der **Terrasse** und tagsüber **Schattenmöglichkeiten**
- **Gartenroboter** in Kombination mit **Bewässerungssystem**
- **Sauna** im **Keller** mit großzügigem **Wellnessbereich**
- **Kachelofen im Wohnzimmer** für lauschige Abende

Nutzen Sie JETZT diese seltene Gelegenheit und lernen Sie Ihr vielleicht schon bald neues Zuhause in Biedermannsdorf persönlich kennen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.