

Hochwertiger Neubau mit Pool & großzügigem Außenbereich



Objektnummer: 6352/2728

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,70 m ²
Nutzfläche:	198,32 m ²
Gesamtfläche:	189,70 m ²
Verkaufsfläche:	189,70 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	160,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

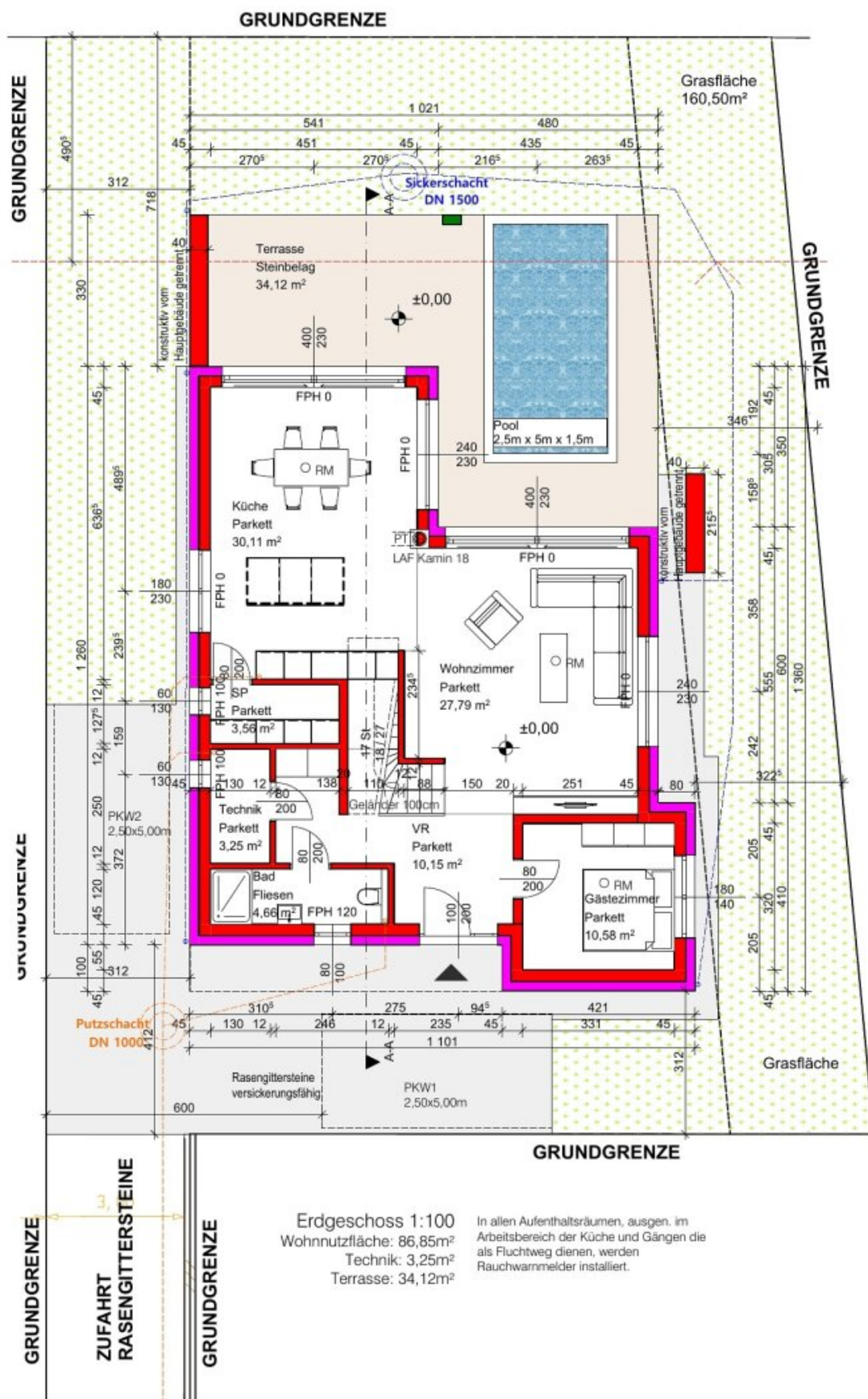
AURELIUM REAL ESTATE A

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 676 7570692

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





auungsdichte: 26,14%

to Rauminhalt: 748,53 m³

HW-ENTFÜHRUNG:
Ableitung der Dachwässer über außenliegende Rohre.
Versickerung der Dachwässer (RW) auf Eigengrund.

STROM:
Hausanschlusskasten neu.

HEIZUNG:
Luft-Wasser Wärmepumpe im Haustechnikraum im Erdgeschoß.

elastisch gelagert

ABSTURZSICHERUNGEN (GELÄNDER):
VSG - Glasgeländer mit einer Höhe von 100 cm
über jeweiligem FFOK

RAUCHWARNMELDER:
in allen Aufenthaltsräumen (außer Küche) bzw. Gänge
die als Fluchtwege dienen, werden Rauchwarnmelder in

4WEIS UNVERSIEGELTE FLÄCHE:

dstücksgröße: 500,00m²

ubare Fläche: 150,00m²

bebaubare Fläche: 350,00m²

1 50 %: 175,00m²

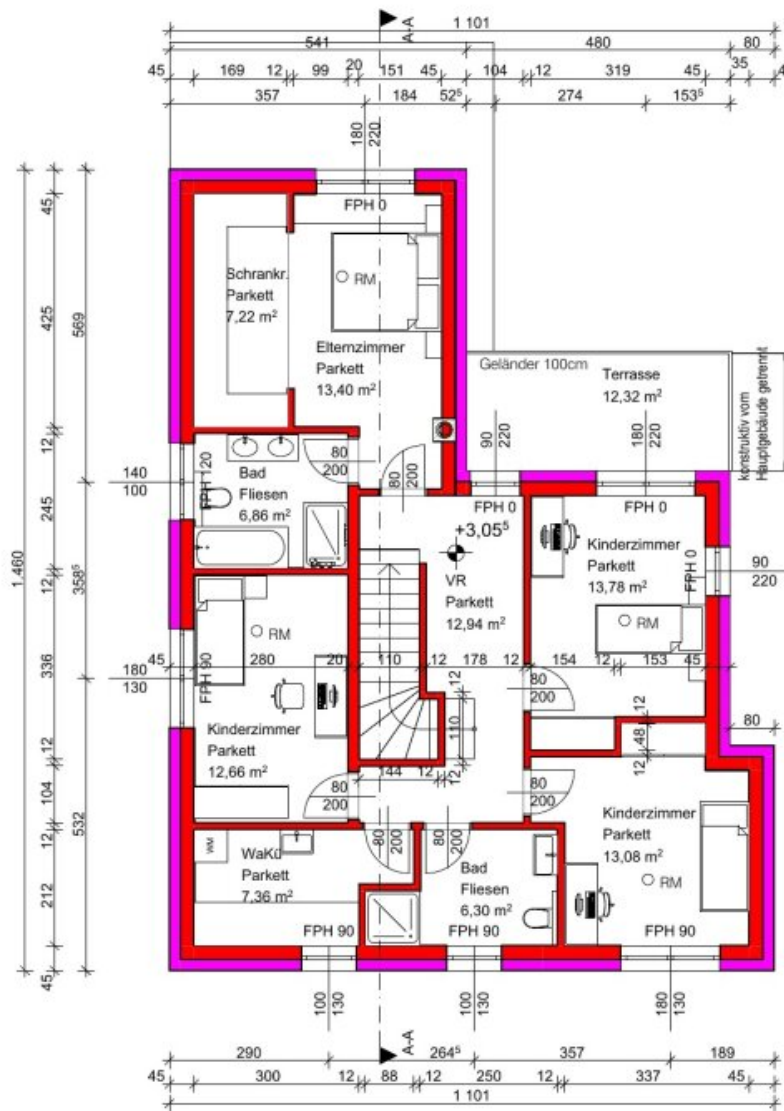
unversiegelte Fläche vorhanden:

160,50m² - Grasfläche

95,89m² - Zufahrt (Fahne): Rasengittersteine

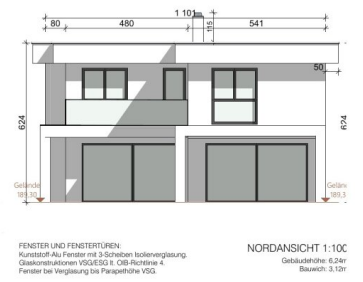
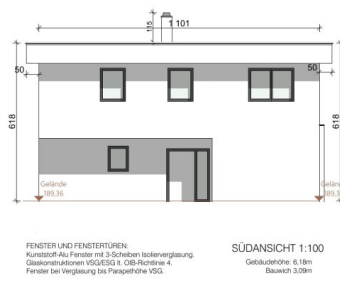
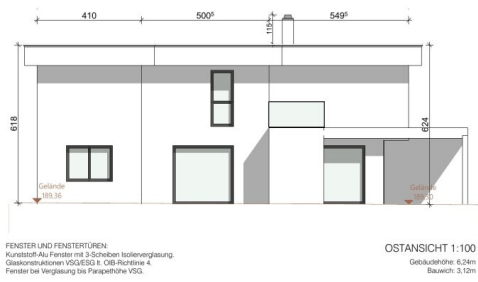
RAUMENTLÜFTUNG:
natürliche Fensterlüftung

gesamt: 256,39m²



In allen Aufenthaltsräumen, ausgen. im
Arbeitsbereich der Küche und Gängen die
als Fluchtwege dienen, werden
Rauchwarnmelder installiert.

Obergeschoss 1:100
Wohnnutzfläche: 93,60 m²
Terrasse: 12,32 m²



Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit Pool, Terrassen & Smart Home in Biedermannsdorf

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus im Neubau in ruhiger Wohnlage von Biedermannsdorf. Auf einem ca. 500 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 189,70 m² Wohnnutzfläche und eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch eine elegante Einbauküche ergänzt. Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei Terrassen mit insgesamt ca. 46,44 m² sowie ein großzügiger Außenbereich mit rund 160,50 m² Grasfläche.

Ein besonderes Highlight ist der private Pool mit ca. 3,5 × 6 m, der den Außenbereich ideal ergänzt. Zudem stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Auch technisch überzeugt das Haus mit einer modernen Ausstattung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und ein Smart-Home-System sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine energieeffiziente Nutzung.

Highlights auf einen Blick

- ca. 189,70 m² Wohnnutzfläche
- ca. 500 m² Grundstück
- 6 Zimmer
- 2 Terrassen – ca. 46,44 m²
- Pool – ca. 3,5 × 6 m
- ca. 160,50 m² Grasfläche
- 2 PKW-Stellplätze

- Elegante Einbauküche
- Smart-Home-System
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Neubau – Erstbezug nach Fertigstellung

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 676 7570692

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.500m

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