++ Familienvilla mit Herz und außergewöhnlich viel Platz! I MB IMMOBILIEN ++



Westansicht

Objektnummer: 4629

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöffelgasse
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	434,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 94,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	146,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien











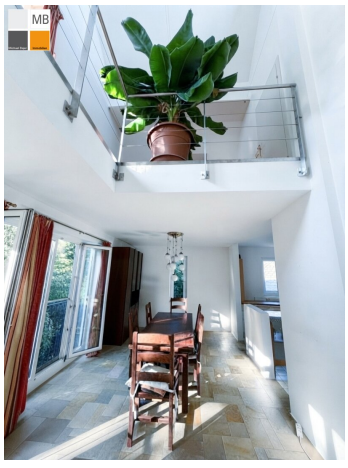


















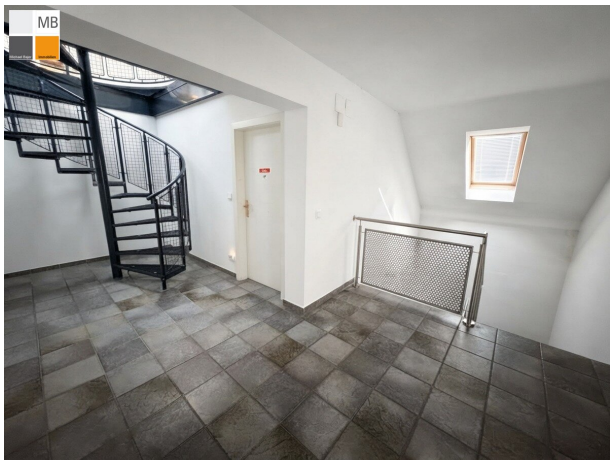
























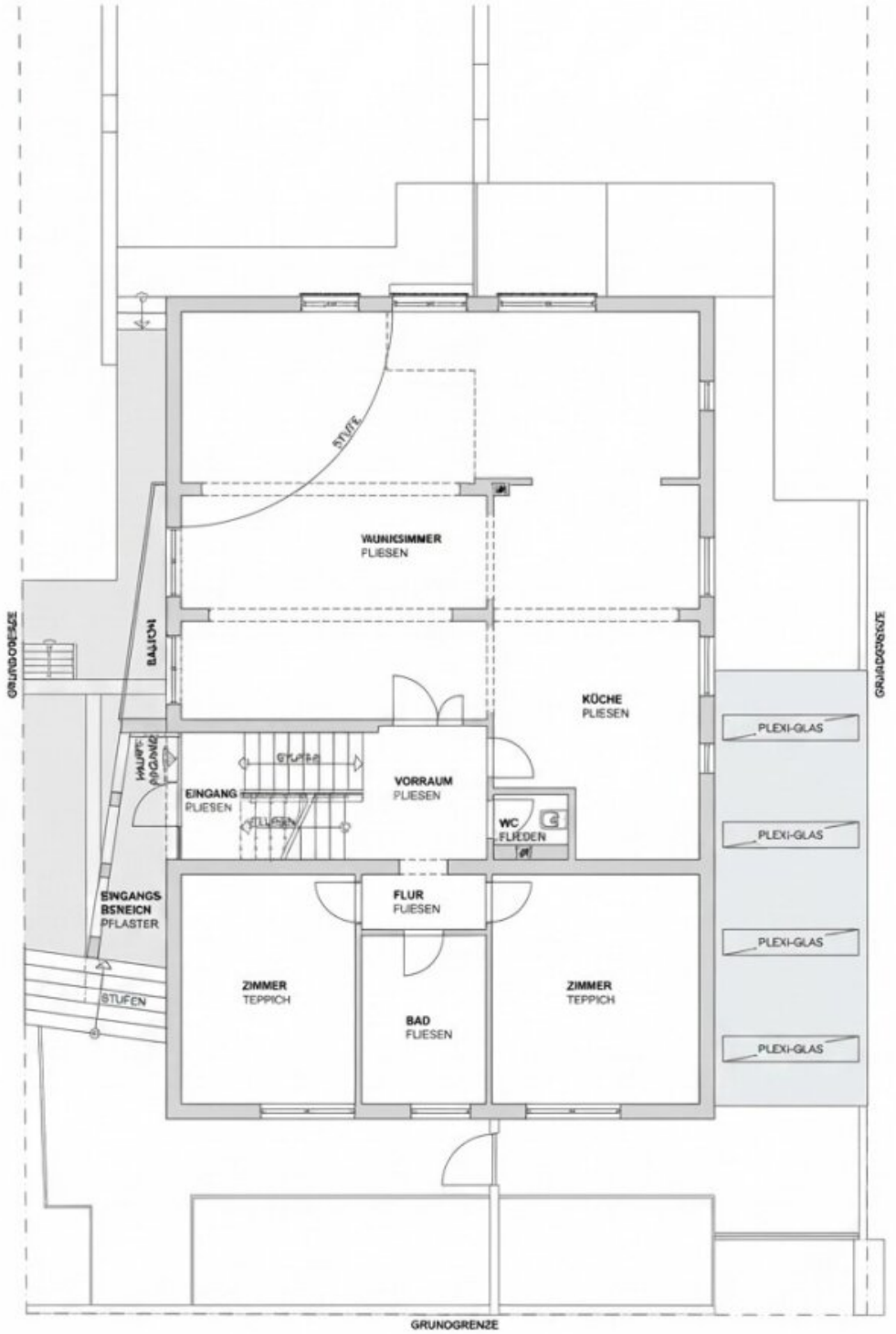





MB
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB
Michael Bajer Immobilien

ÜBERSICHTSGRUNDRISS
ERDGESCHOSS

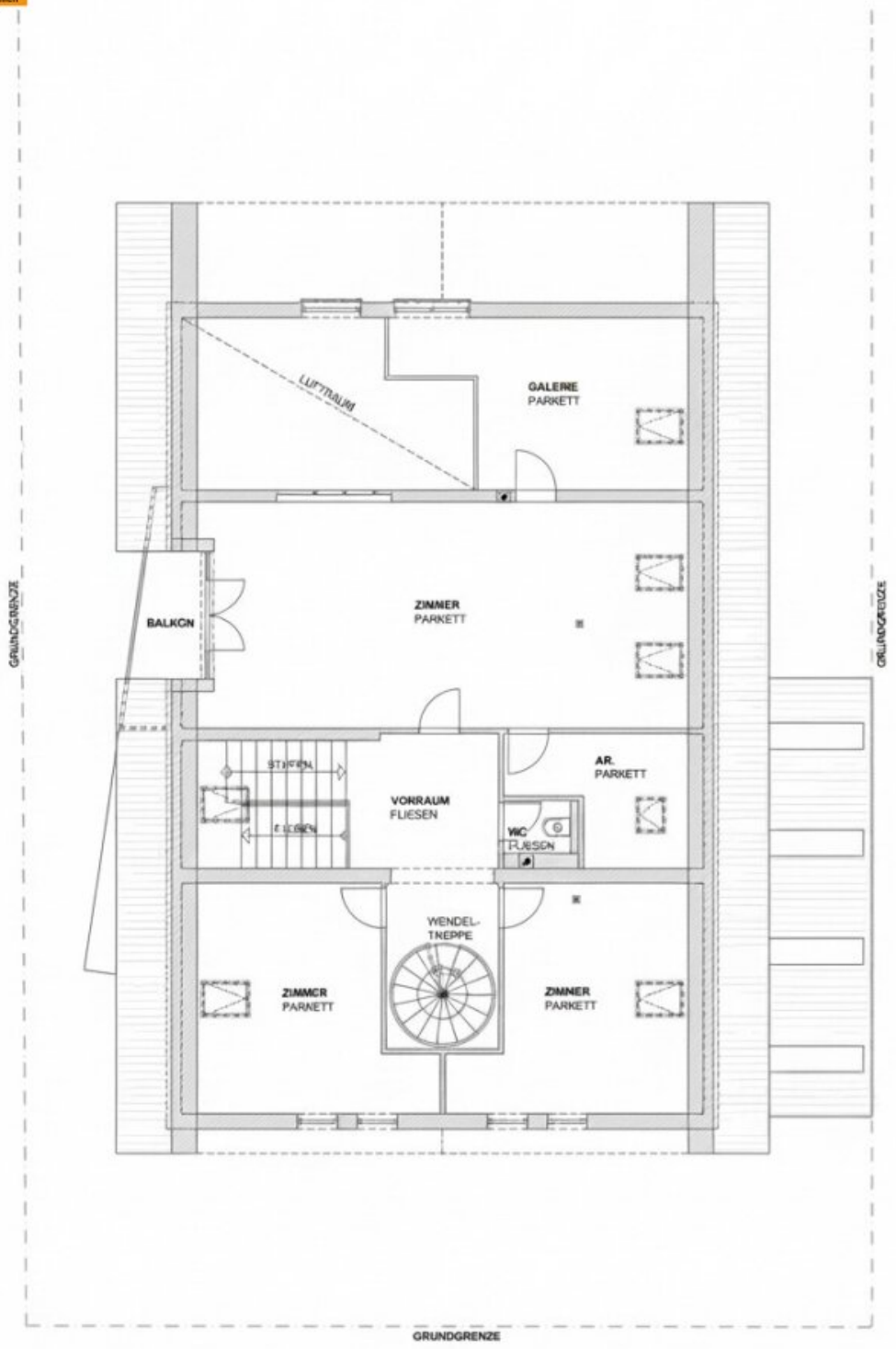


KEIN MASSSTAB, ANGABEN OHNE GEWÄHR

MB

Michael Bajer Immobilien

ÜBERSICHTSGRUNDRISS
DACHGESCHOSS

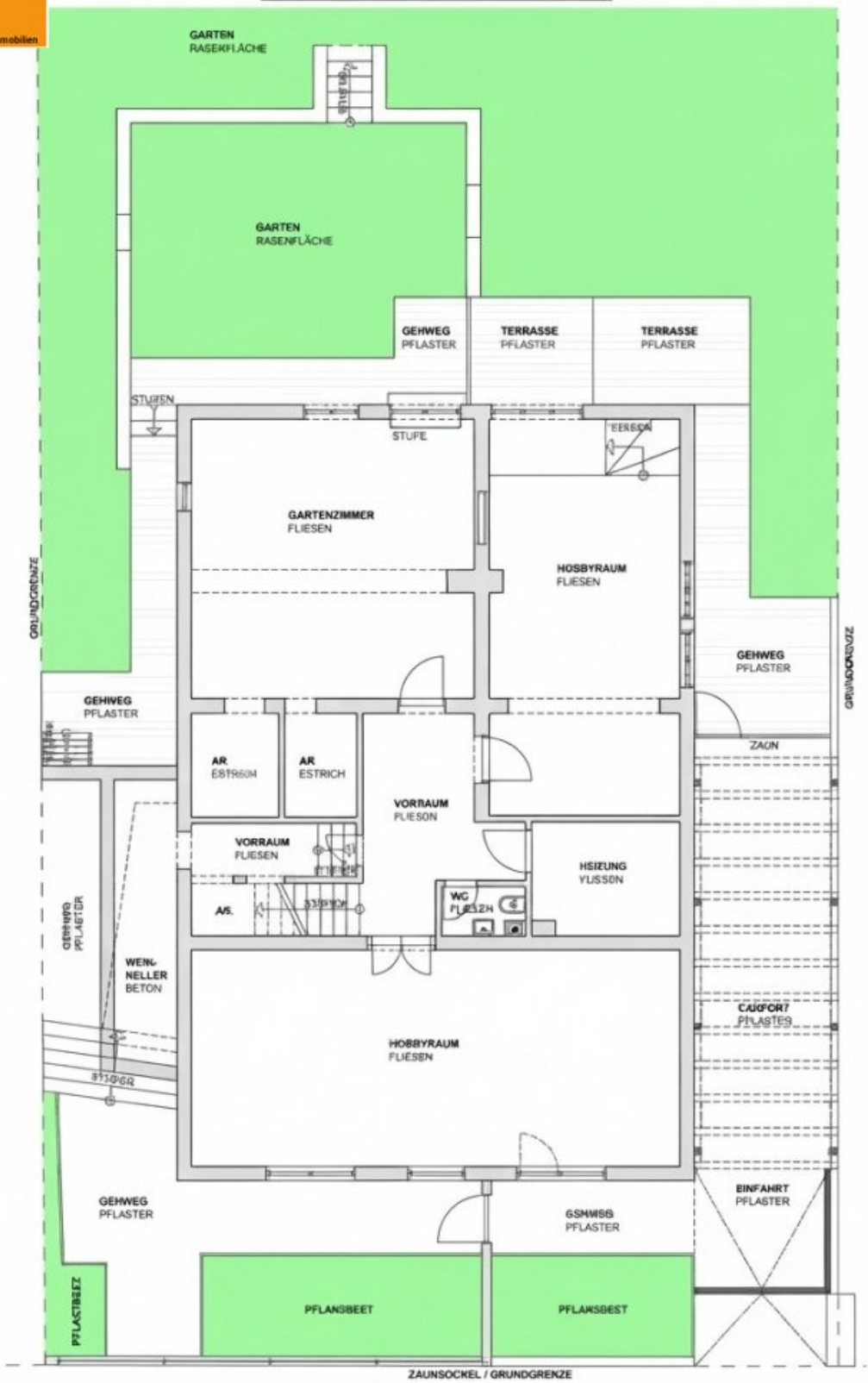


KEIN MASSSTAB. ANGABEN OHNE GEWÄHR

MB

Michael Bajer Immobilien

ÜBERSICHTSGRUNDRISS
KELLERGESCHOSS

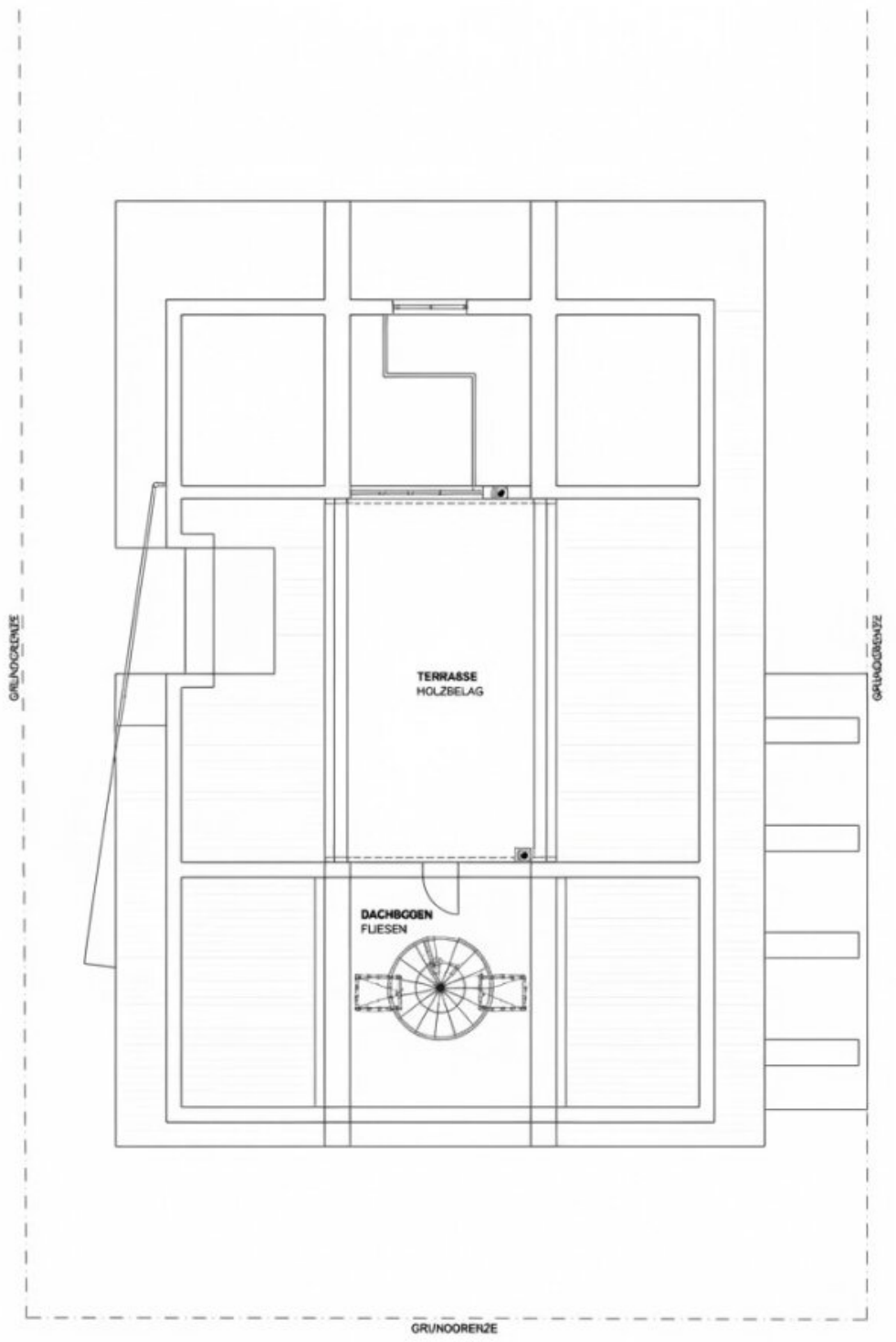


KEIN MASSSTAB, ANGABEN OHNE GEWÄHR

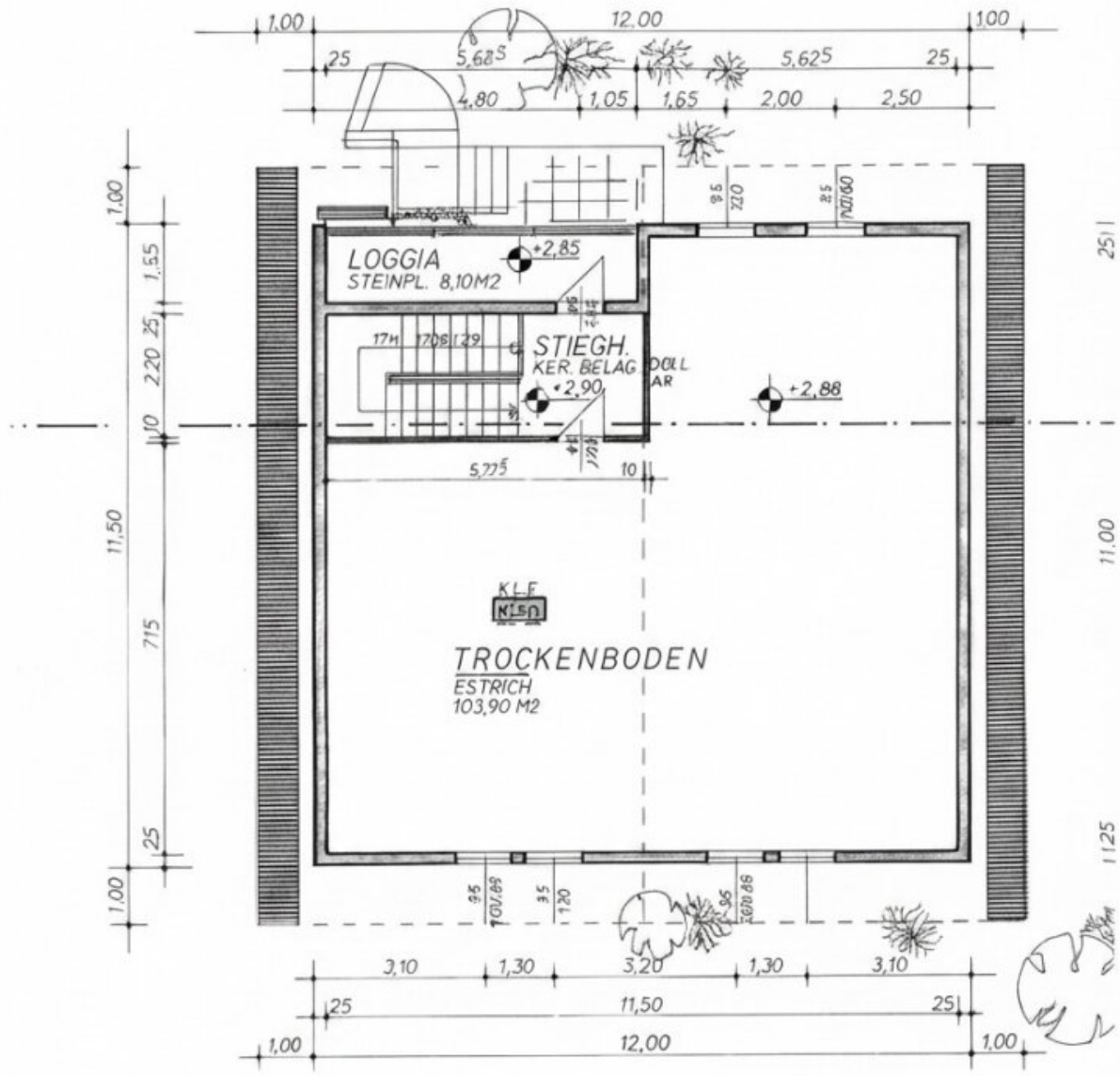
MB

Michael Bajer Immobilien

ÜBERSICHTSGRUNDRISS
DACHBODEN SAMT DACHTERRASSE



KEIN MASSSTAB, ANGABEN OHNE GEWÄHR



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ankommen, durchatmen, zuhause sein | Großzügige Villa mit Garten & Weitblick!

in ruhiger Wohnlage von **Biedermannsdorf** bietet rund **430 m² Wohnfläche**, **9 Zimmer**, einen blickgeschützten Garten mit viel Privatsphäre sowie eine beeindruckende **360°-Panorama-Dachterrasse**.

Der durchdachte Grundriss auf mehreren Ebenen schafft ideale Voraussetzungen für **große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice**. Das offene Wohnkonzept, lichtdurchflutete Räume und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bieten viel Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Dachboden mit direktem Zugang zur Dachterrasse. Der terrassenförmig angelegte Garten mit Altbaumbestand lädt zum Entspannen ein. Zusätzlich ist die Errichtung eines **Pools bis 50 m³ ohne Bauanzeige** möglich.

Das voll ausgebaute Kellergeschoss umfasst zwei Zimmer mit Gartenzugang, Hobbyraum, Weinkeller sowie vorbereitete Sauna- und Duschräume. Ein Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Highlights auf einen Blick

? Ca. 430 m² Wohnfläche

? 9 Zimmer & offenes Wohnkonzept

? 360°-Panorama-Dachterrasse

? Ausgebauter Dachboden

? Privatgarten mit Poolpotenzial

? Keller mit Gartenzugang, Hobbyraum & Weinkeller

? Marmorboden im Wohnbereich

? Kaminanschluss vorhanden

? Doppelcarport für 2 PKW

? Kaufpreis verhandelbar

Top-Lage

Ruhige Wohnstraße mit hervorragender Infrastruktur. Bus, Bahnhof, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Golfplatz sowie Wien, Mödling und die SCS sind in kurzer Zeit erreichbar.

Ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Ruhe und Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zu Wien suchen.

Der Kaufpreis ist verhandelbar!

? Rasch einen Termin vereinbaren und sich von der Qualität dieser Villa in Biedermannsdorf selbst ein Bild machen:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <750m
Schule <750m
Universität <9.000m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <750m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap