

**++ Familienvilla mit außergewöhnlich viel Platz | MB
IMMOBILIEN ++**



Wohnsalon

Objektnummer: 4629

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöffelgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	434,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	146,00 €
Provisionsangabe:	

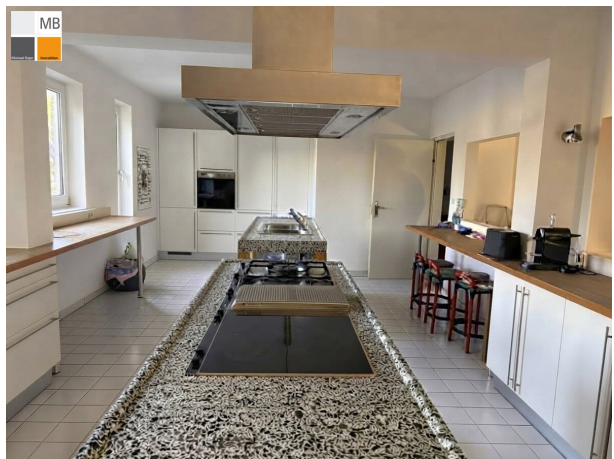
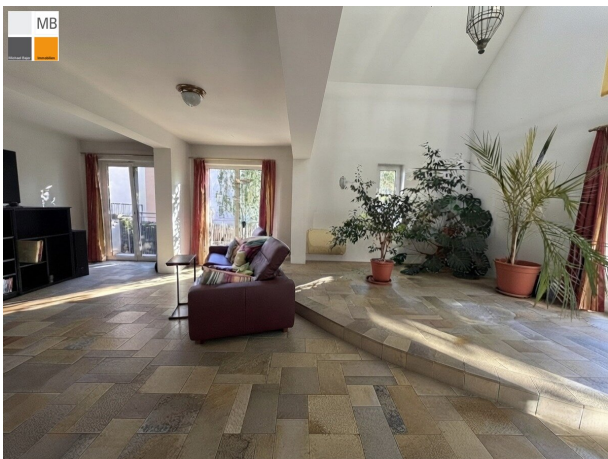
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

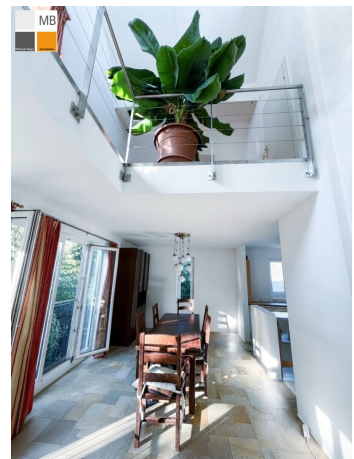


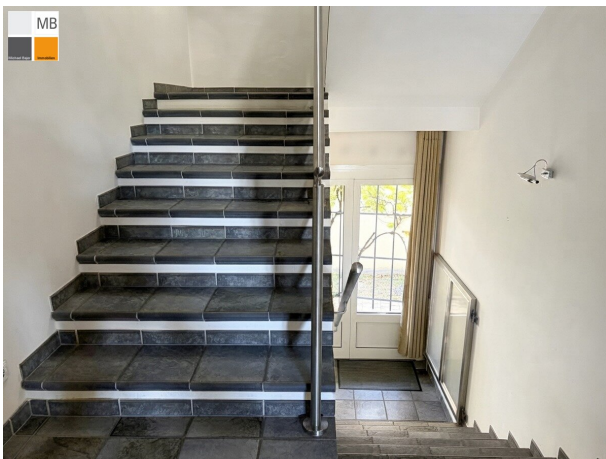
Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien







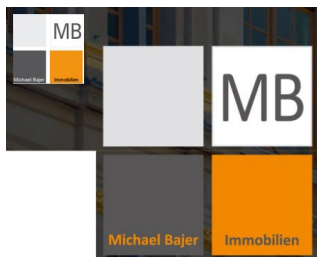












Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

0676 / 455 42 67

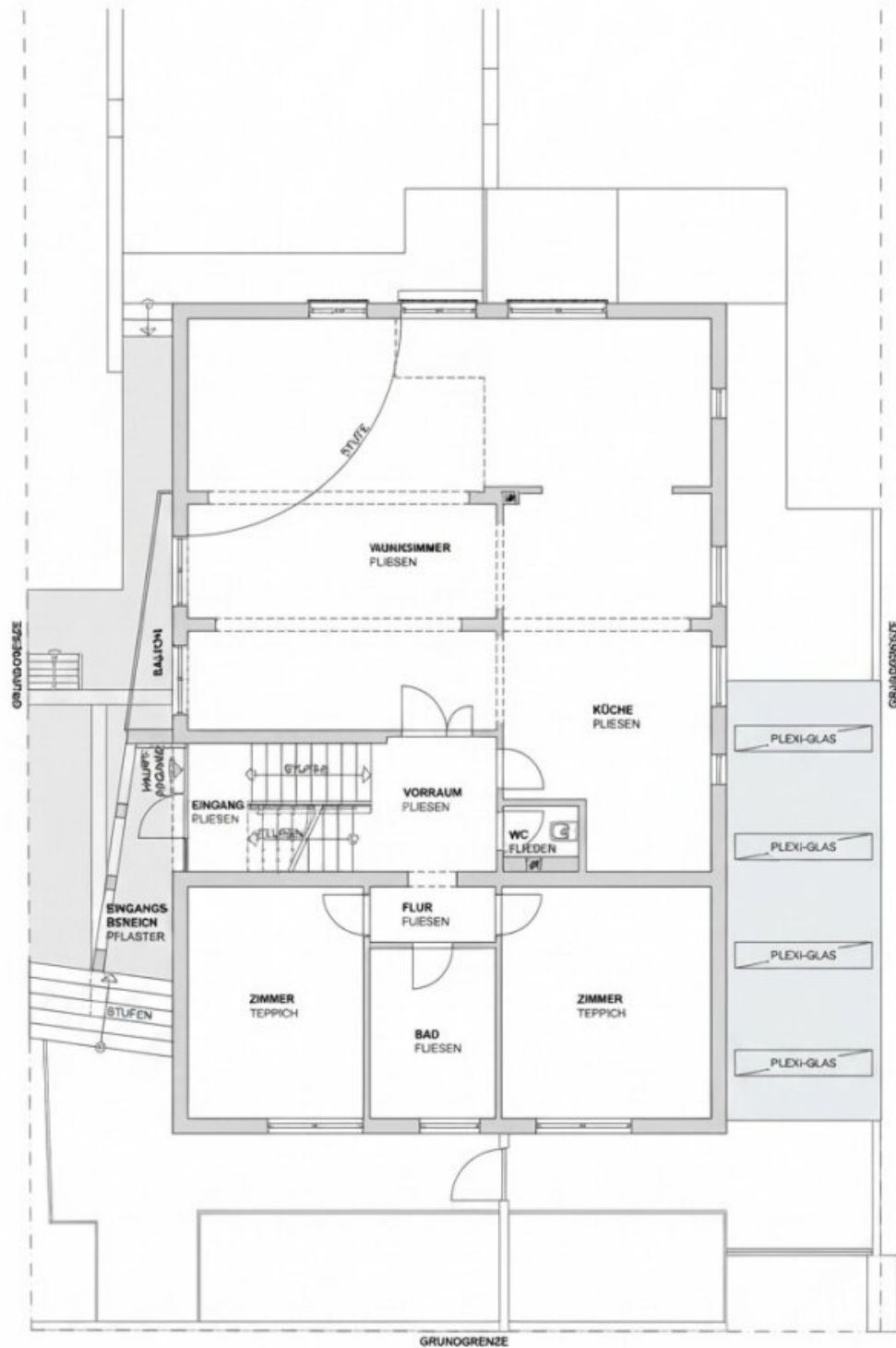
adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at



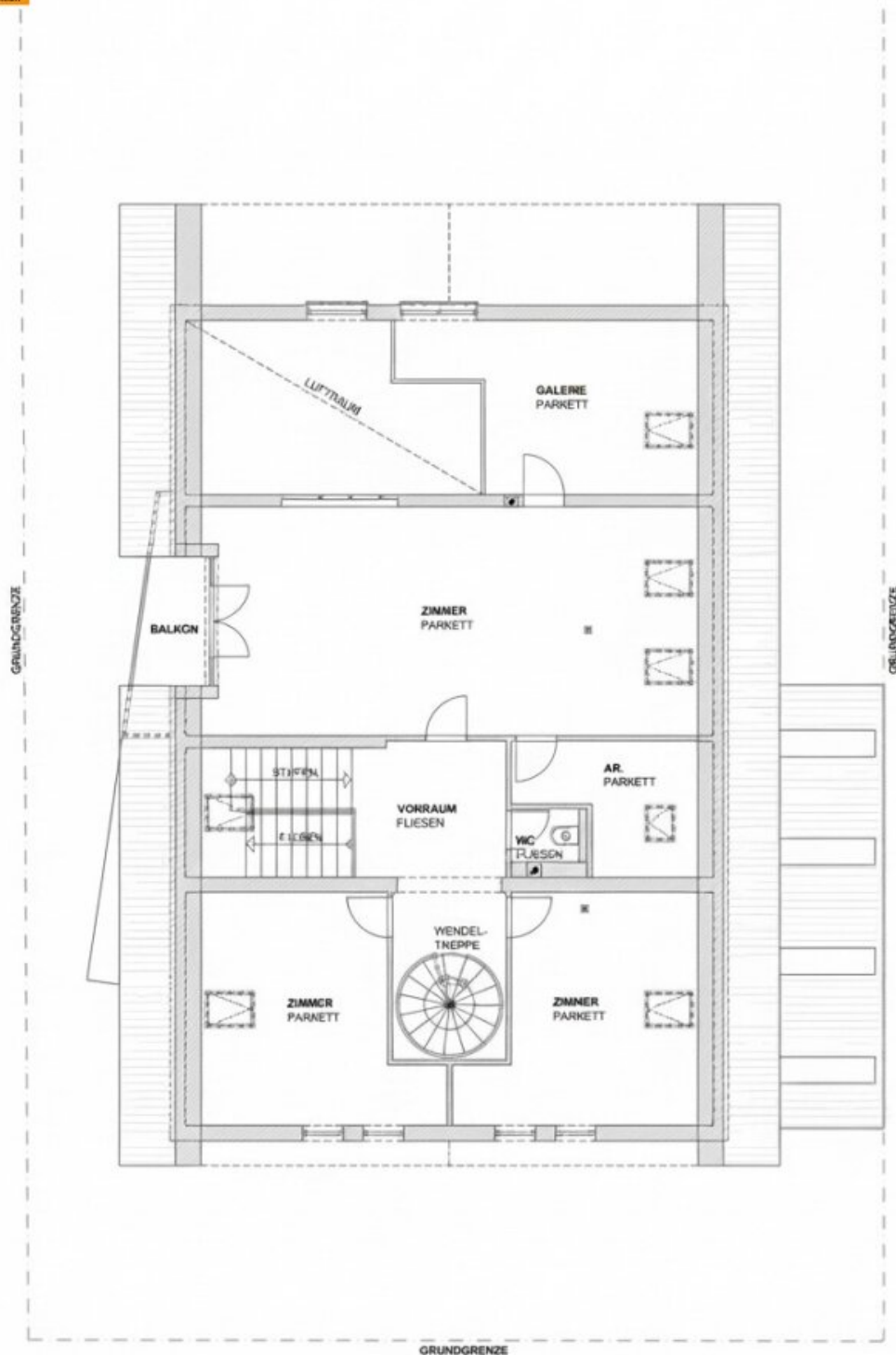
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

ÜBERSICHTSGRUNDRISS ERDGESCHOSS



KEIN MASSSTAB, ANGABEN OHNE GEWÄHR

ÜBERSICHTSGRUNDRISS DACHGESCHOSS



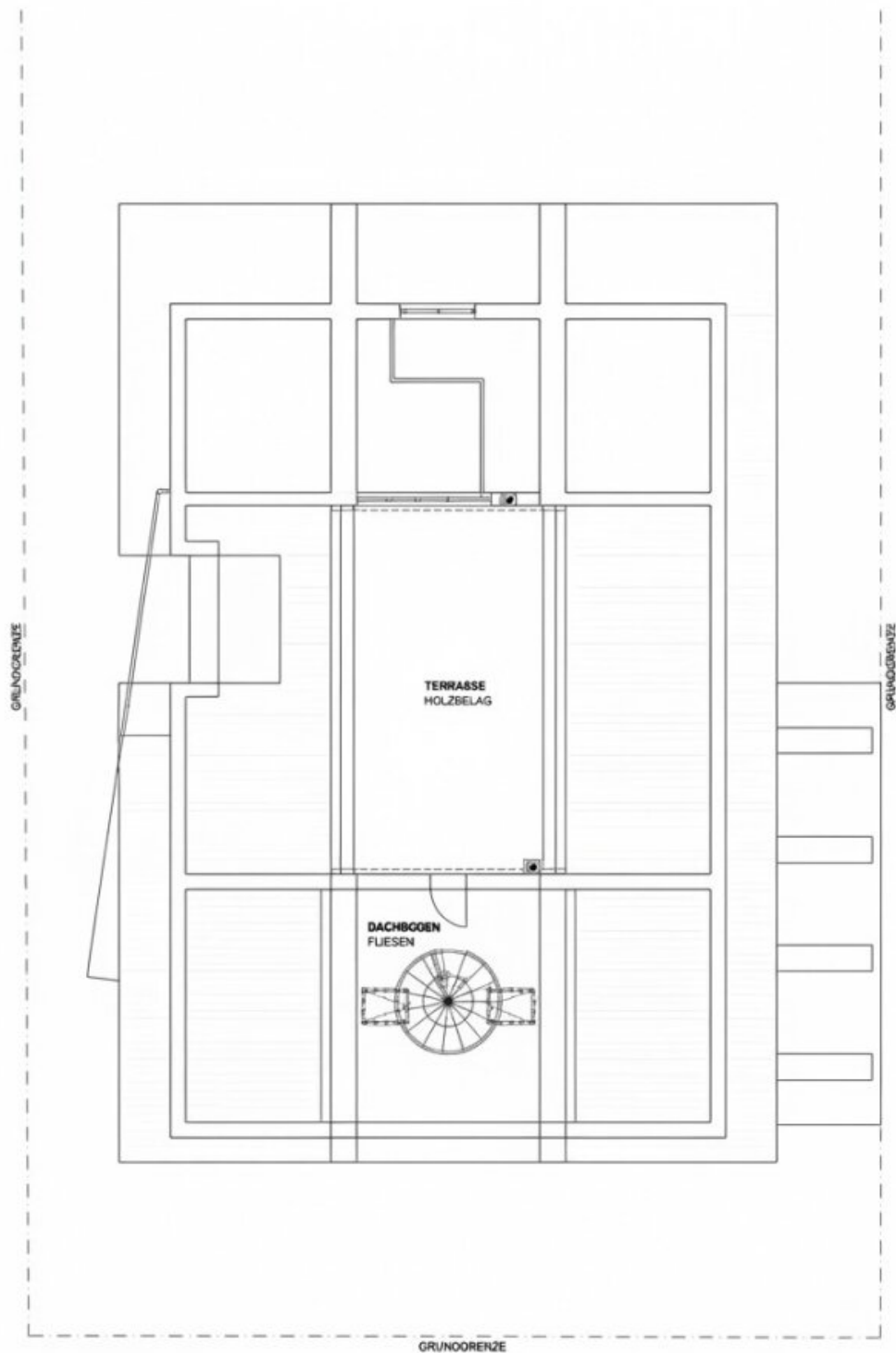
KEIN MASSSTAB. ANGABEN OHNE GEWÄHR

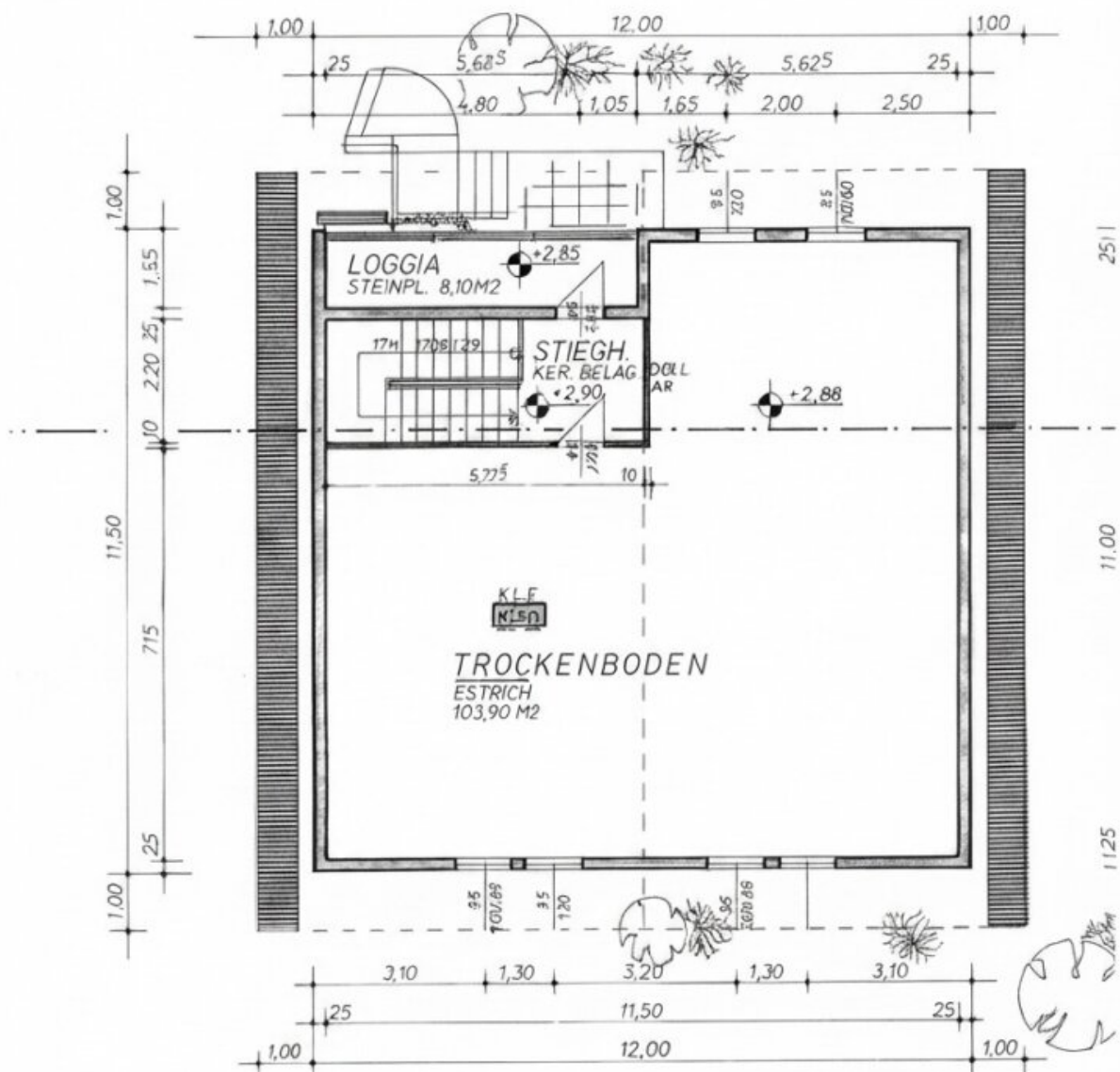
This detailed architectural floor plan shows a house with the following features:

- Rooms and Areas:**
 - GARTEN RASENFLÄCHE:** Lawn area at the top and bottom of the house.
 - GARTENZIMMER FLIESEN:** Tiled garden room on the left.
 - HOSBYRAUM FLIESEN:** Tiled hobby room on the right.
 - HOBBIYRAUM FLIESEN:** Tiled hobby room at the bottom.
 - VORRAUM FLIESEN:** Tiled entrance hall in the center.
 - AR ESTRICH:** Two rooms with wooden flooring.
 - WC PLAST:** Toilet with plastic flooring.
 - HEIZUNG YUSSON:** Heating unit area.
 - PFLANZBEET:** Plant beds at the bottom.
- Outdoor Features:**
 - TERRASSE PFLASTER:** Two paved terraces on the right.
 - GEHWEG PFLASTER:** Paved paths on the left and right.
 - STUFE:** Stairs leading up from the garden.
 - STUFE:** Stairs leading down to the garden.
 - ZAUN:** Fence line on the right side.
 - EINFABRT PFLASTER:** Paved driveway at the bottom right.
- Structural and Material Details:**
 - WEIN-NELLER BETON:** Concrete foundation or wall detail on the left.
 - GSNWB PFLASTER:** Paved area at the bottom right.
 - CAUFORT PFLASTER:** Paved area on the right side.
- Orientation and Scale:**
 - GRUNDGRENZE:** Ground boundary line on the left and right.
 - ZAUNSOCKEL / GRUNDGRENZE:** Fence base / ground boundary line at the bottom.
 - Scale:** 1:500

KEIN MASSSTAB, ANGABEN OHNE GEWÄHR

ÜBERSICHTSGRUNDRISS DACHBODEN SAMT DACHTERRASSE





DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Panorama-Dachterrasse, 9 Zimmer und Garten mit Privatsphäre!

Diese großzügige Familienvilla in ruhiger Wohnlage von Biedermannsdorf bietet rund **430 m² Wohnnutzfläche** und **9 Zimmer** auf 3 Ebenen sowie einen idyllischen Privatgarten wenn man den Bambus entfernt

Der weitläufige und gut durchdachte Grundriss schafft ideale Voraussetzungen für **große Familien** oder die **Kombination aus Wohnen und Homeoffice**.

Im Hochparterre befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Badezimmer sowie weitere Zimmer. Das Dachgeschoß bietet zusätzliche Wohn- und Schlafräume, eine offene Galerie und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden mit direktem Zugang zur beeindruckenden **360°-Panorama-Dachterrasse**.

Goodies:

- In der Küche kann man mit Strom oder Gas kochen.
- im Keller sind Sauna und Dusche vorbereitet
- Haussprechanlage
- im Wohnzimmer ist hochwertiger Marmorboden
- Kaminanschluss für Schwedenofen vorhanden

Viel Raum für Hobby, Gäste & Homeoffice.

Das voll ausgebauter Kellergeschoß ergänzt das Wohnangebot um zwei Zimmer mit Gartenzugang, einen Hobbyraum, einen Weinkeller sowie zahlreiche Lager- und Technikräume - eine umfassende Alarmanlage ist betriebsbereit.

Das Doppelcarport bietet komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge.

Gartenidylle mit Privatsphäre.

Der terrassenförmig angelegte Garten mit gewachsenem Baumbestand schafft eine grüne Oase zum Entspannen. Natürliche Schattenplätze, Ruhe und Privatsphäre machen diesen Außenbereich zu einem besonderen Rückzugsort. Ich empfehle das Abschneiden des Bambus. Er ist begrenzt und kann sich nicht ausbreiten, aber zu hoch gewachsen.

Ruhige Lage mit perfekter Anbindung.

Die Liegenschaft liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße und verbindet entspanntes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Wien, Mödling und die SCS sind rasch erreichbar. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung:

- Busstation für Busse 200, 210, 215, 216, 217 ums Eck!
- Bahnhof Laxenburg-Biedermannsdorf: 1 km entfernt
- BILLA, HOFER, Bank, Bäckerei, Volksschule, Spielplatz, Ärzte, Schwimmbad, Trafik, mehrere Restaurants uem.sind im Ort.
- Der Golfclub Wien-Achau ist in 2 PKW Minuten erreichbar!

Highlights auf einen Blick:

- **Ideal für Familien & Homeoffice**
- **Ausgebauter Dachboden**
- **360°-Panorama-Dachterrasse**
- **Vollunterkellert mit Hobbyraum & Weinkeller. davon sind zwei Zimmer mit Gartenzugang**
- **Doppelcarport für 2 PKW**
- **Terrassenförmiger Garten mit Altbaumbestand**
- **Ruhige Wohnlage**
- **Nähe Wien, Mödling & SCS**

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die Großzügigkeit, Ruhe und Lebensqualität im begehrten Wiener Umland suchen.

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

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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