++ Ein Zuhause für Generationen | Exklusive Villa mit Panorama-Dachterrasse & Gartenoase I MB IMMOBILIEN ++



Westansicht

Objektnummer: 4633

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
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:	

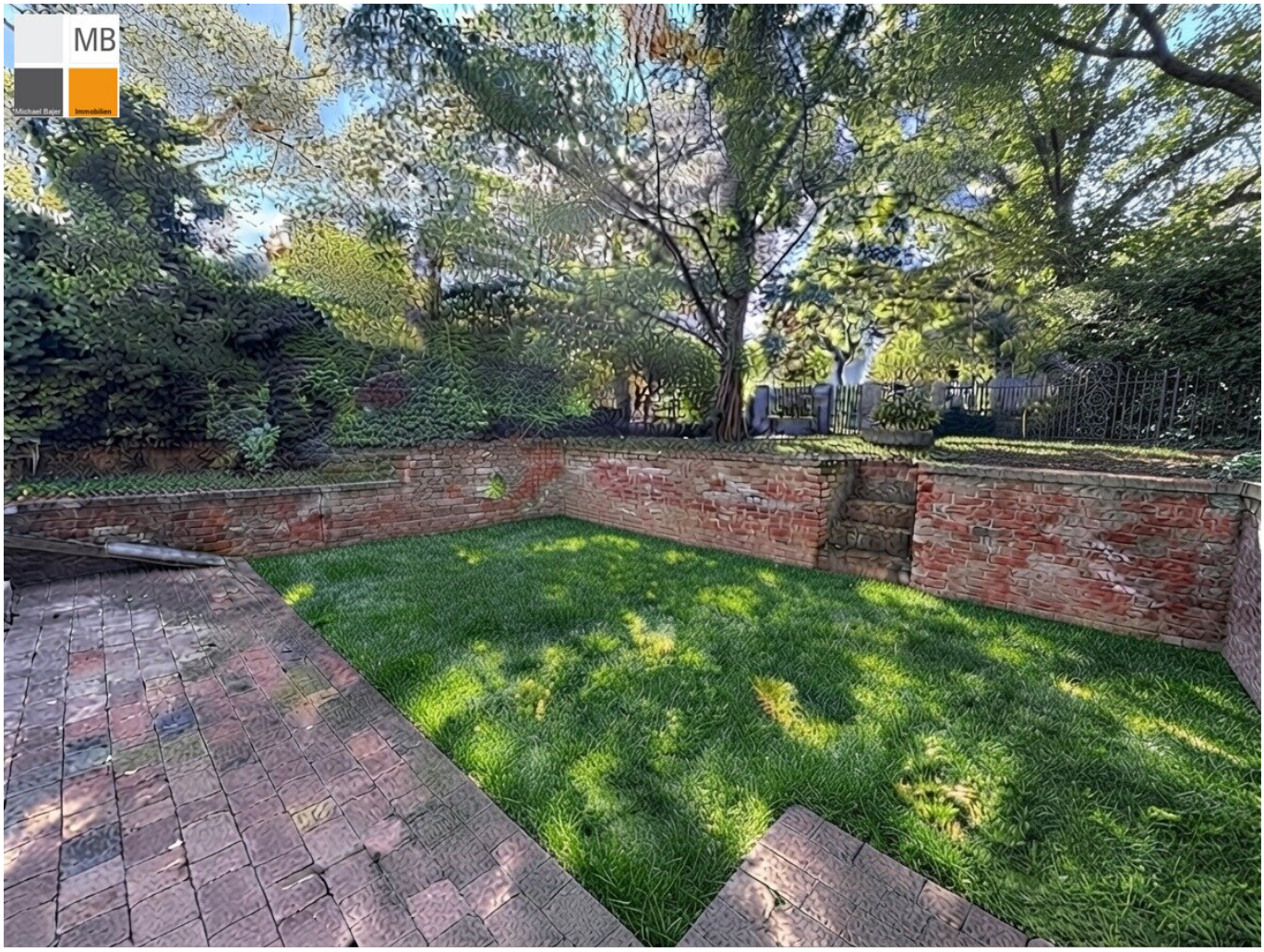
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76

















































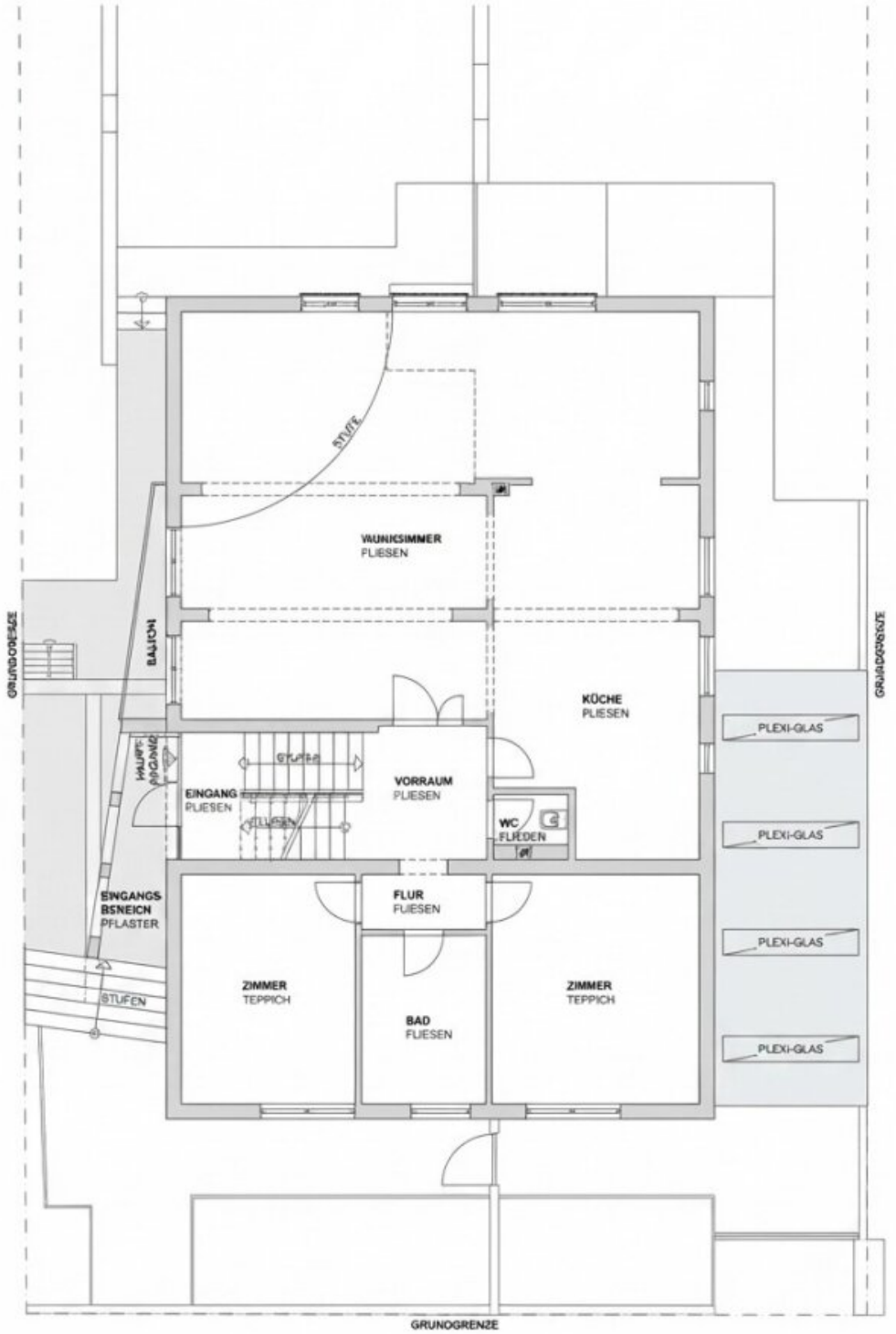





Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB
Michael Bajer Immobilien

ÜBERSICHTSGRUNDRISS
ERDGESCHOSS

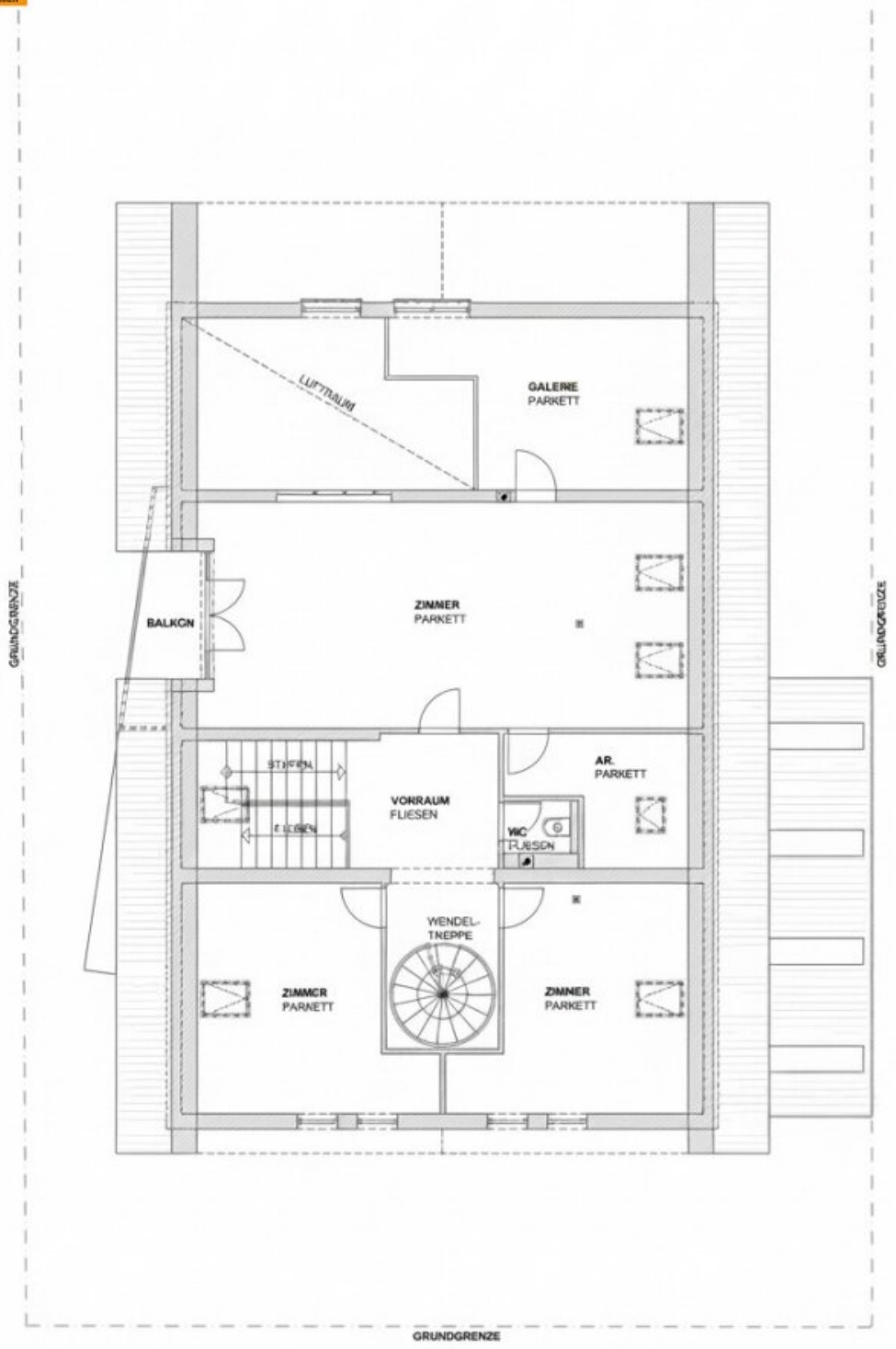


KEIN MASSSTAB, ANGABEN OHNE GEWÄHR

MB

Michael Bajer Immobilien

ÜBERSICHTSGRUNDRISS
DACHGESCHOSS

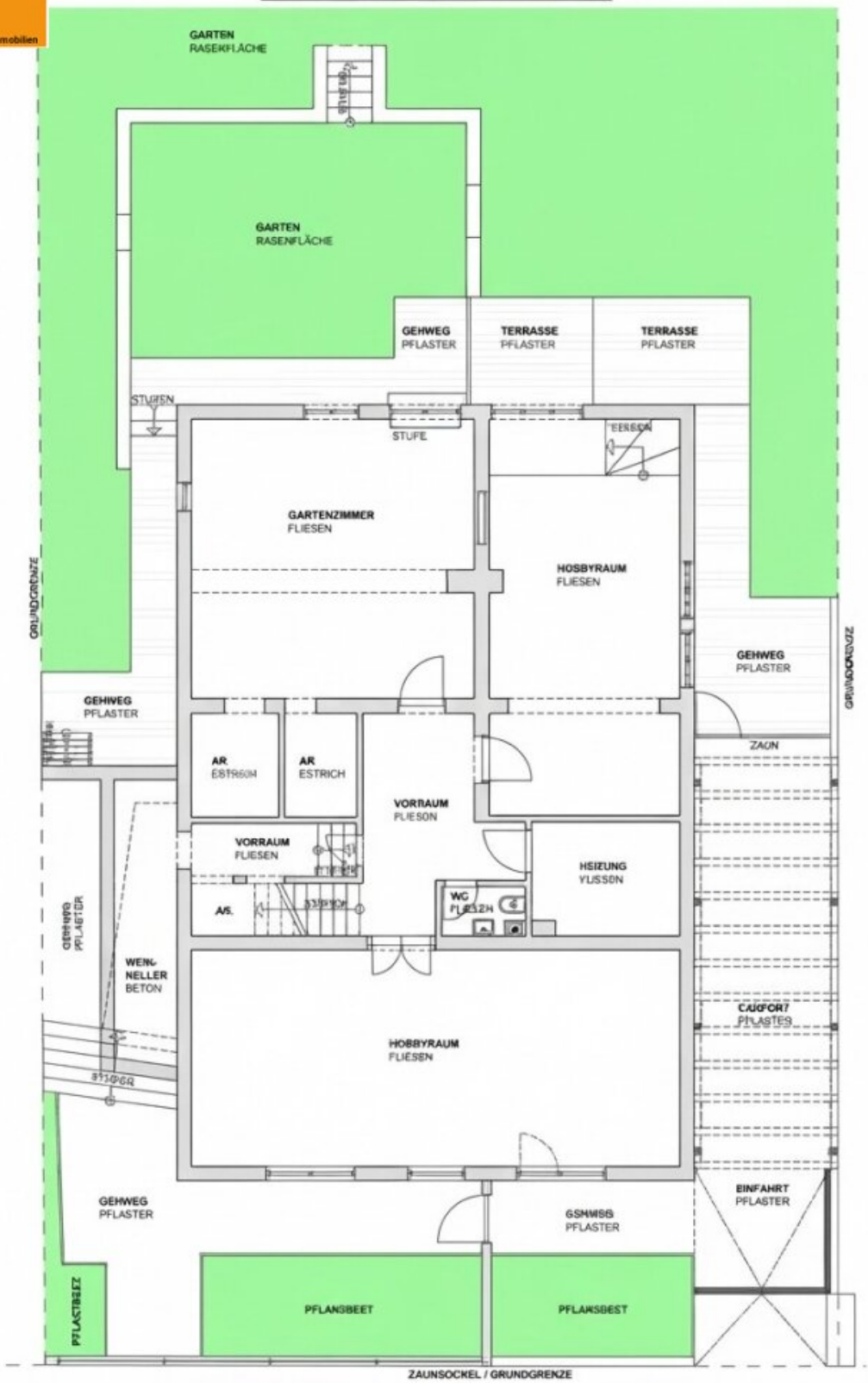


KEIN MASSSTAB. ANGABEN OHNE GEWÄHR

MB

Michael Bajer Immobilien

ÜBERSICHTSGRUNDRISS
KELLERGESCHOSS

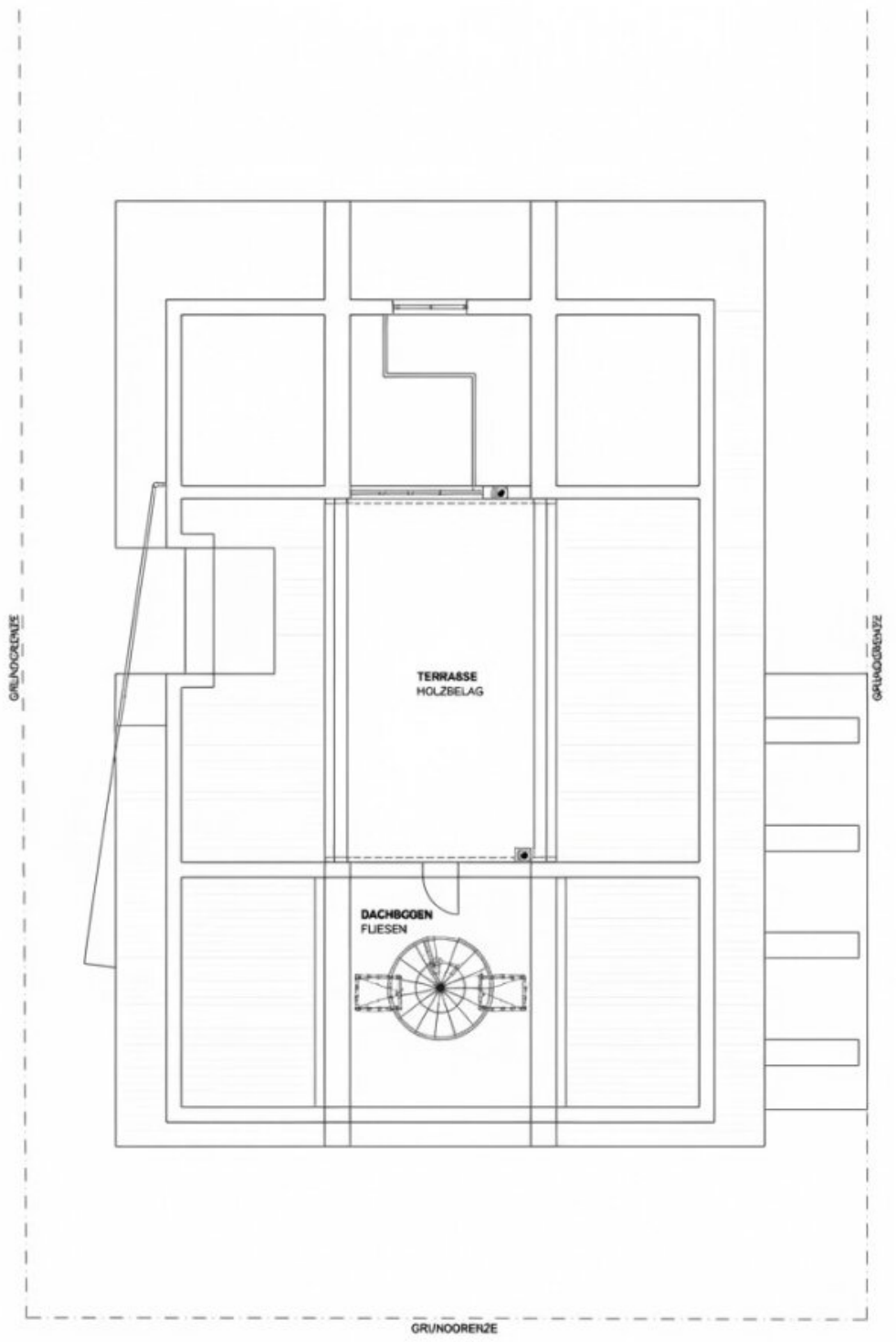


KEIN MASSSTAB, ANGABEN OHNE GEWÄHR

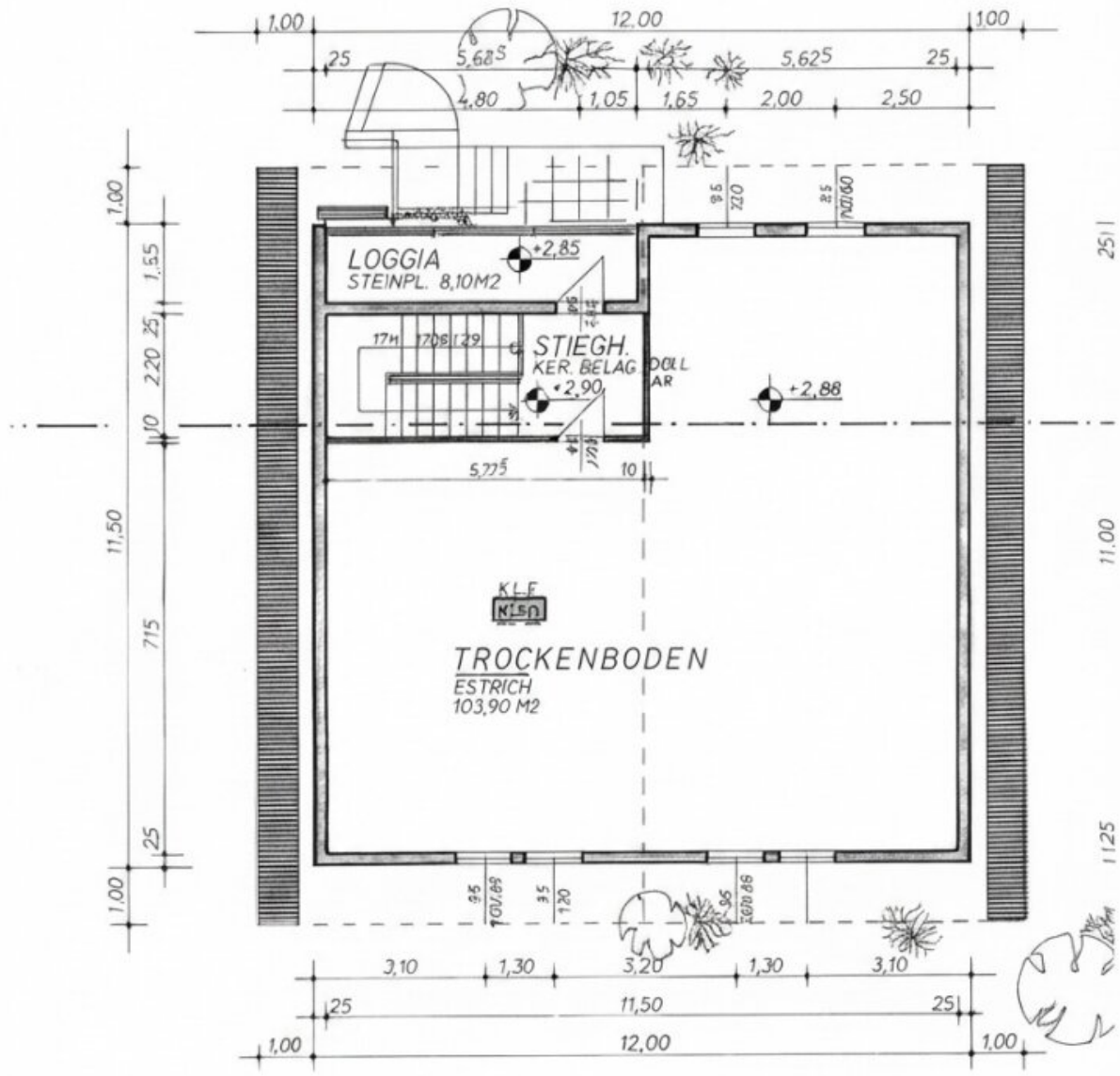
MB

Michael Bajer Immobilien

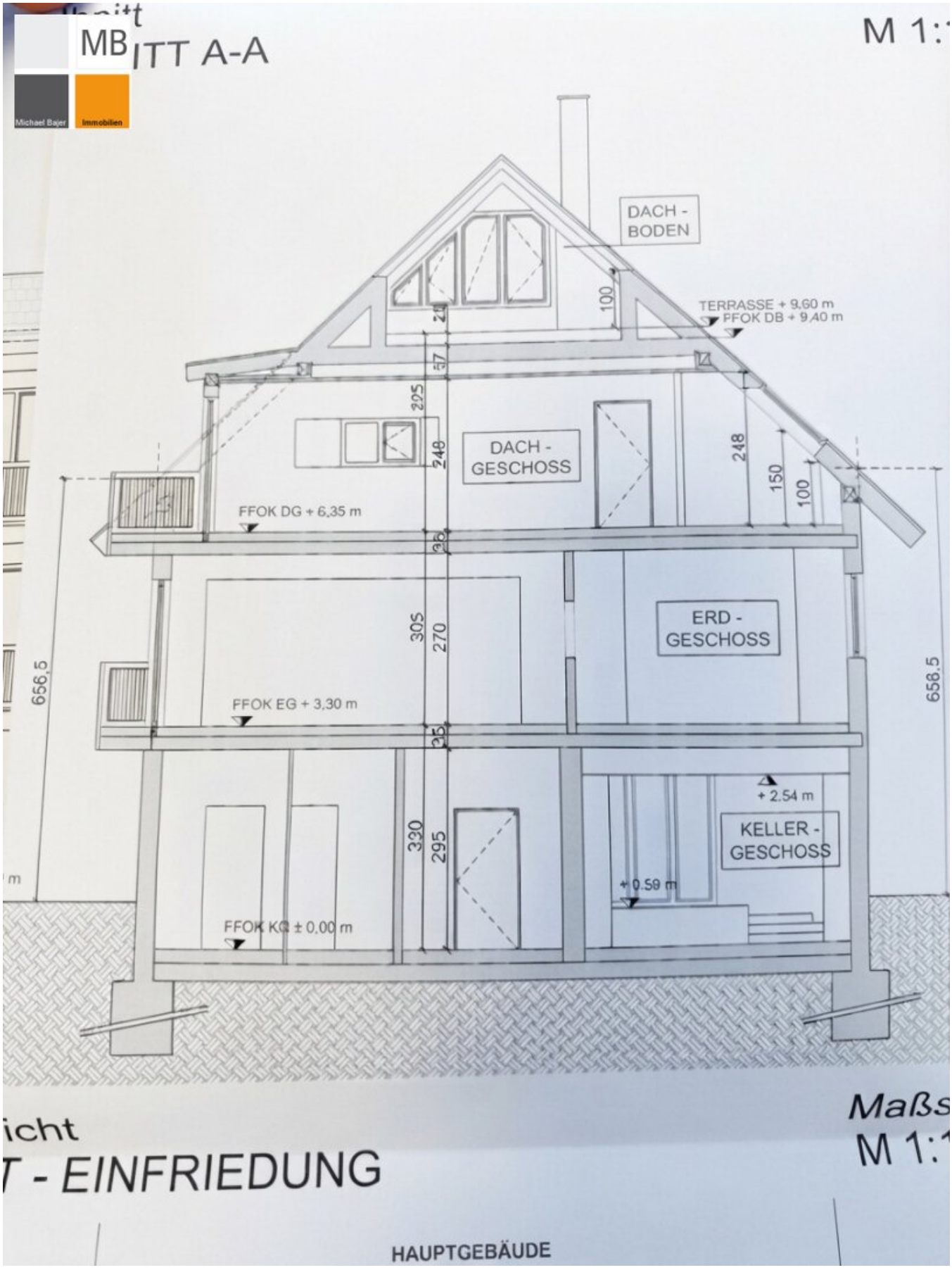
ÜBERSICHTSGRUNDRISS
DACHBODEN SAMT DACHTERRASSE



KEIN MASSSTAB, ANGABEN OHNE GEWÄHR



DACHGESCHOSS


ITT A-A
M 1:
DACH -
BODEN
TERRASSE + 9,60 m
FFOK DB + 9,40 m
DACH -
GESCHOSS
FFOK DG + 6,35 m
ERD -
GESCHOSS
FFOK EG + 3,30 m
+ 2.54 m
KELLER -
GESCHOSS
+ 0.59 m
FFOK KG ± 0,00 m
656,5
658.5
100
57
205
248
248
150
100
35
305
270
35
330
295
icht
T - EINFRIEDUNG
Maßs
M 1:
HAUPTGEBÄUDE

Objektbeschreibung

Panorama-Villa mit 360° Dachterrasse, 9 Zimmern & Privatgarten in Ruhelage von Biedermannsdorf

Großzügigkeit, Freiheit und vielfältige Möglichkeiten vereint in einem Zuhause.

Diese außergewöhnliche Familienvilla in begehrter Wohnlage von **Biedermannsdorf** begeistert mit rund **430 m² Wohnfläche**, **9 Zimmern**, einer spektakulären **360°-Panorama-Dachterrasse** und einem idyllischen, blickgeschützten Garten mit viel Privatsphäre.

Auf drei Wohnebenen eröffnet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das perfekt auf die Bedürfnisse großer Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus **Wohnen und Homeoffice** abgestimmt ist. Hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort, ohne auf großzügige Gemeinschaftsbereiche verzichten zu müssen.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man das besondere Wohngefühl. Das Hochparterre bildet das Herzstück des Hauses mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, offener Küche sowie weiteren Wohn- und Schlafräumen. Das Dachgeschoss erweitert den Wohnraum um zusätzliche Zimmer und eine offene Galerie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein absolutes Highlight erwartet Sie im ausgebauten Dachboden: Von hier gelangen Sie direkt auf die beeindruckende **360°-Panorama-Dachterrasse**, die einen einzigartigen Blick über die Umgebung bietet und zum Entspannen, Feiern oder Genießen lauer Sommerabende einlädt.

Privater Garten mit Potenzial:

Der terrassenförmig angelegte Garten mit gewachsenem Altbaumbestand schafft eine grüne Wohlfühloase. Natürliche Schattenplätze, Ruhe und hohe Privatsphäre machen diesen Außenbereich besonders attraktiv. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Pool bis 50 m³ ohne Bauanzeige** zu errichten.

Viel Platz für Hobby, Gäste & Wellness:

Das voll ausgebaute Kellergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und umfasst:

- 2 Zimmer mit direktem Gartenzugang
- Hobbyraum

- Weinkeller
- großzügige Lager- und Technikflächen
- vorbereitete Sauna mit Dusche
- moderne Alarmanlage

Ausstattung & Besonderheiten:

- Offenes Wohnkonzept auf ca. 430 m²
- 9 Zimmer auf mehreren Ebenen
- Ausgebauter Dachboden
- 360°-Panorama-Dachterrasse
- Hochwertiger Marmorboden im Wohnbereich
- Kaminanschluss für Schwedenofen vorhanden
- Küche mit Gas- und Elektroanschluss
- Haussprechanlage
- Doppelcarport für 2 Fahrzeuge
- Verhandelbarer Kaufpreis.

Ruhige Wohnlage mit perfekter Infrastruktur:

Die Liegenschaft verfügt über zwei Zugänge, einer davon über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße. Die Lage vereint entspanntes Wohnen im Grünen mit hervorragender Erreichbarkeit von Wien, Mödling und der SCS.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Buslinien 200, 210, 215, 216 und 217
- Bahnhof Laxenburg-Biedermannsdorf (ca. 1 km)
- BILLA, HOFER, Bäckerei, Bank und Trafik
- Volksschule und Kindergarten
- Ärzte und Schwimmbad
- Restaurants und Freizeitangebote
- Golfclub Wien-Achau in wenigen Fahrminuten

? Rasch einen Termin vereinbaren und die Qualität dieser Immobilie spüren:

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap