

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Biedermannsdorf

### Großzügige Liegenschaft mit landhausähnlichem Gebäudekomplex



Objekt-Nr. OM-428995

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **2.480.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriele Strohmaier

2362 Biedermannsdorf  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	5.172,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	431,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine romantische Liegenschaft vor den Toren Wiens mit altem Landhaus aus 1900, vormals Mühle, und parkähnlichem Garten.

Sie umfaßt 3 Grundstücke - der Großteil ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet (Bauklasse I/II), ein kleiner Abschnitt als Gewässer bzw. Grüngürtel-Uferbegleitgrün.

## Ausstattung

Der Gebäudekomplex besteht aus dem historischen Kern, dem Mühlenhaus und dem modernen Zubau aus den 70er-Jahren. Die beiden Wohneinheiten im Obergeschoss umfassen ca. 431 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist renovierungsbedürftig.

Durch Größe und Lage eignet sich die Liegenschaft besonders zur Schaffung einer großzügigen Privatresidenz, Revitalisierung einzelner historischer Elemente oder eines exklusiven Wohnbaus.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Liegenschaft liegt im südlichen, suburbanen Raum nur 7 km entfernt von der Wiener Stadtgrenze und 20 km von der Wiener Innenstadt. Die Gemeinde gilt als besonders familienfreundlich und bietet ein breitgefächertes Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Strassenansicht



# Exposé - Galerie



Strassenansicht, gesamt 88m



Garten



# Exposé - Galerie



Mühlbach