

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 ² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 1 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 10,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 40,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 431,00 m ² | 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 m². 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/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Strassenansicht

Exposé - Galerie

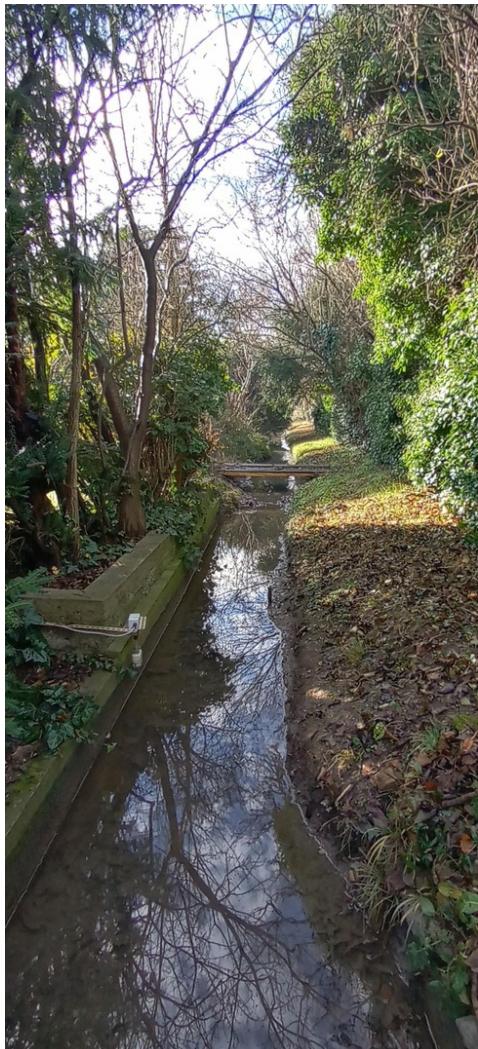


Strassenansicht, gesamt 88m



Garten

Exposé - Galerie



Mühlbach