

BIOLEY-MAGNOUX



Village XVI - Charmante 4.5 Zimmerwohnung
mit Balkon

CHF 670'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



4.5



3



~99.2 m²

n° ref. **033632L.
RD**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Ruelle du Midi 2, 1040 Echallens

Thibault Groux
+41 79 897 72 47
thibault.groux@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

In einer grünen und friedlichen Umgebung gelegen, bietet diese wunderschöne 4,5-Zimmer-Wohnung eine Wohnfläche von 99,2 m², die durch einen 8,1 m² großen Balkon ergänzt wird, der ideal ist, um das Leben im Freien zu genießen.

Die Residenz mit überschaubarer Größe besteht aus 10 Wohnungen, die von Terrassen, Privatgärten oder geräumigen Balkonen profitieren.

Die Wohnungen sind von gehobenem Standard und wurden mit größter Sorgfalt entworfen, um die Erwartungen ihrer zukünftigen Bewohner zu erfüllen.

Die hochwertigen Ausführungen und die großzügigen Volumen machen sie zu einem Objekt, das sich perfekt für eine Familie oder ein Paar eignet, die auf der Suche nach einem komfortablen und eleganten Lebensumfeld sind.

Die Wohnung verfügt außerdem über einen Parkplatz, wodurch ein bequemes und sicheres Parken für die Bewohner und ihre Besucher gewährleistet ist.

Die Miteigentümer profitieren darüber hinaus von einem großen Gemeinschaftsgarten sowie 39 dedizierten Fahrradstellplätzen.

Die Promotion profitiert von einer modernen Infrastruktur, die für einen optimalen Lebenskomfort gedacht ist, einschließlich Einrichtungen für die Abfallentsorgung und energiesparende Geräte.

Baustelle geöffnet!

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 99.2 m ²
Gewichtete Fläche	~ 103.2 m ²
Balkonfläche	~ 8.1 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	2
Stockwerk	2. Stock

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	180 m
Restaurants	65 m



LAGE

Diese Residenz mit 10 Wohnungen befindet sich in Bioley-Magnoux und bietet eine einmalige Gelegenheit, in einer friedlichen und hochwertigen Umgebung zu leben und gleichzeitig von einem einfachen Zugang zu den Annehmlichkeiten der Gemeinde zu profitieren.

Die Promotion befindet sich 12 km von Yverdon-les-Bains und all seinen Geschäften, 29 km von Lausanne und 50 km von Freiburg entfernt.

GEMEINDE

Die Gemeinde Bioley-Magnoux ist ein idealer Ort, um ein ruhiges Lebensumfeld zu geniessen und gleichzeitig Zugang zu zahlreichen Dienstleistungen und Annehmlichkeiten zu haben. Eingebettet in die Waadtländer Landschaft bietet die Gemeinde eine

bzaubernde natürliche Umgebung, in der es Wanderwege, Grünflächen und eine vielfältige Tierwelt zu entdecken gibt.

Bioley-Magnoux verfügt auch über verschiedene Annehmlichkeiten, darunter eine Schule, ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und öffentliche Verkehrsmittel, die einen einfachen Zugang zu den Nachbarstädten gewährleisten.

KONSTRUKTION

Diese wunderschönen Wohnungen werden mit hochwertigen Materialien gebaut. Die zukünftigen Eigentümer können spezifische Optionen wählen, sofern diese in das architektonische und technische Konzept passen. Die technische Beschreibung sowie die Budgets können auf Anfrage zur Verfügung

gestellt werden.

Die Energieeffizienz des Projekts entspricht selbstverständlich den aktuellen Verbrauchskriterien: PVC-Fenster und -Fenstertüren mit hochwertiger Dreifach-Isolierverglasung, Luft/Wasser-Wärmepumpe, verteilte Fußbodenheizung, Photovoltaik-Solarzellen und Thermostate.

Die Übergabe der Wohnungen ist für Anfang 2026 geplant.

INFORMATIONEN

Baujahr	2025
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Heizungssystem	Luft-Wasser-Wärmepumpe

UMGEBUNG

- Dorf
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Gedeckter Parkplatz
- Garage
- Carport

INNENBEREICH

- Lift
- Öffentlicher Parkplatz
- Tiefgarage
- Einstellhallenplatz
- Besucherparkplätze
- Offene Küche
- Ankleideraum
- Keller
- Abstellraum
- Unmöbliert
- Einbauschrank
- Dreifachverglasung

- Hell
- Mansarde

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Kochherd
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neu
- Im Bau

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten

BESONNUNG

- Gut
- Morgensonne

VERKAUFSANGABEN

Preis	CHF 670'000.-
Preis Innenparkplatz/-plätze ②	CHF 50'000.-
Gesamtpreis	CHF 720'000.-
Verfügbarkeit	28.02.2026
Rechtsform	PPE

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

