

## **Traumhaftes Familiendomizil am See!**



**Objektnummer: 5387/5809**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Wieselburg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MA.ST Immobilien & Design e.U.  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

















# Objektbeschreibung

**Wohnen mit Urlaubsfeeling und Zugang zum See? Hier ist das möglich!**

Verkauft werden zwei **moderne, exklusiv ausgestattete 4-Zimmer-Doppelhaushälften** in freundlicher Umgebung in Wieselburg.

Die Doppelhäuser verfügen über eine **Wohnfläche (EG+OG) von ca. 127 - 128 m<sup>2</sup>**.

**Absolute Besonderheit** ist neben der großzügigen Wohnfläche mit **3 geräumigen Schlafzimmern** auch die moderne Gestaltung und der einzigartige Ausblick.

Das Doppelhaus wurde in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet - **auch sämtliche Innenwände**.

Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der **Bauweise und Ausstattung** des Hauses wider:

- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Alu-Kunststofffenster** mit 3-fach-Isolierverglasung
- **elektrische Außenrollläden** sowie **integrierte Insektenschutzgitter**
- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung** in allen Etagen
- **PKW-Abstellplätze** sowie die Allgemeinbereich **gepflastert!**
- hochwertige **Terrassenplatten**
- **Doppelstabgitterzäune**
- zahlreiche **Leerverrohrungen**

- **TV-Anschluss** in jedem Zimmer
- und Vieles mehr ...

Das Doppelhaus befindet sich derzeit noch in **belagsfertigem Zustand**. Zahlreiche Arbeiten befinden sich noch in Fertigstellung.

Die Möglichkeit einer schlüsselfertigen Ausführung ist gegeben. Aufpreis ab € 35.000,00

### **Lage:**

Innerhalb von Wieselburg genießt dieses Haus eine besonders angenehme, ruhige Lage. Die Umgebung ist sehr familienfreundlich und grün und überzeugt vor allem durch seine exklusive Lage am See.

### **Nahversorger:**

Die optimale Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch binnen weniger Minuten zu erreichen, sei es ein Supermarkt, Apotheke, Arzt, Schulen, die Post, der Bäcker, etc.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Wieselburg ist nur 2,9 km entfernt. Diesen kann man auch bequem mit dem nur 350 Meter entfernten Bus erreichen.

### **Schulbildung:**

- drei Kindergärten
- Volksschule Wieselburg (Karl-Hager-Platz 1 - <http://www.vswieselburg.ac.at>)
- Musikschule Wieselburg (Weinzierlweg 22 - <https://musikschule.wieselburg.at/home>)
- HBLFA Francisco Josephinum (Weinzierl 1 - <https://www.josephinum.at>)
- Bundesgymnasium/Bundesrealgymnasium Wieselburg (Erlaufpromenade 1 - <http://www.bgwieselburg.ac.at>)

- Computermittelschule Wieselburg (Karl-Hager-Platz 2 - <https://cmswieselburg.at/>)
- Fachhochschule Wiener Neustadt Campus Wieselburg (Zeiselgraben 4  
- <https://wieselburg.fhwn.ac.at/>)
- Volkshochschule Wieselburg (Hauptplatz 26)

## **Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!**

### Details Haus 1:

Nach Eintritt ins Haus gelangen Sie in ein geräumiges Vorzimmer welches genügend Fläche für eine Garderobe bietet. Von hier aus können Sie jedes Zimmer zentral begehen. Die ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Hebeschiebefenster bietet Zugang zur ca. 19 m<sup>2</sup> großen Terrasse und zum Garten. Im Erdgeschoss finden Sie auch ein großes Master-Bedroom mit Schrankraum. Ein Technikraum, Abstellraum und eine separate Toilette mit Handwaschbecken und Dusche machen das Erdgeschoss komplett. Im Obergeschoss finden Sie zwei großflächige Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, eine separate Toilette und ein Abstellraum sind selbstverständlich ebenfalls zu finden. Auf dem Grundstück sind zwei PKW-Abstellplätze im Freien geplant.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap