JETZT SCHLÜSSELFERTIG - selber Preis!
Einfamilienhaus, großer Garten!

Hausfront

Objektnummer: 6547/4023

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2253 Weikendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	182,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,47
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

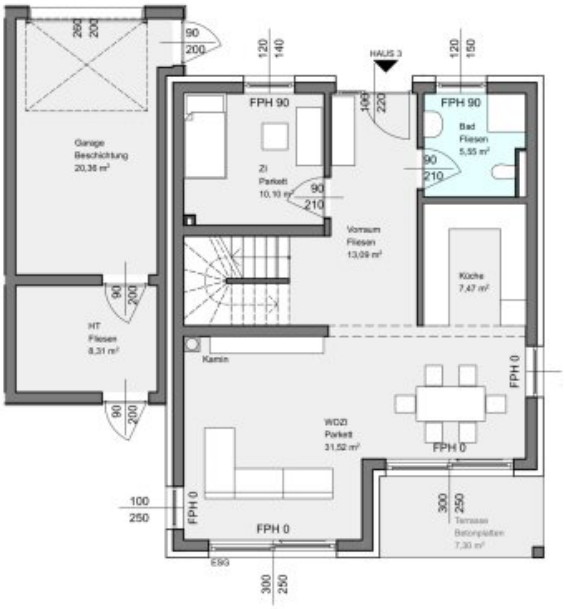
Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

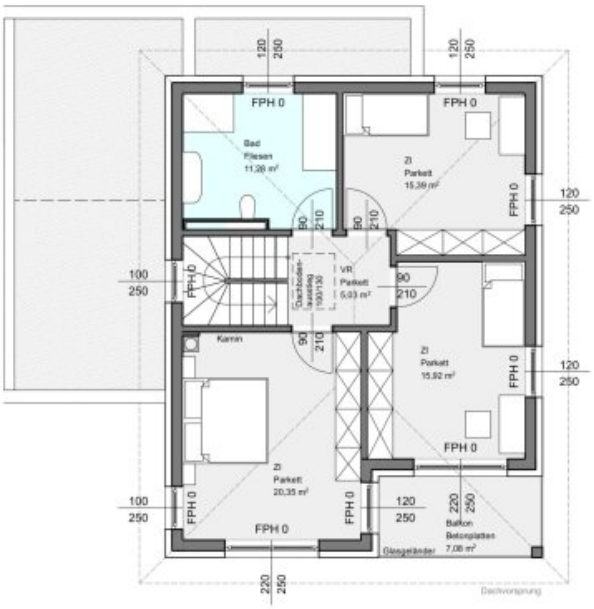
"Wohnen in Weikendorf "

Weikendorf 2253, Niederösterreich

ARCHICAD BILDUNGSVERSION



Erdgeschoß



Obergeschoß

Einfamilienhaus - DREI

Wohnen	ca. 150,00 m2
Terrasse	ca. 7,00 m2
Garten	ca. 182,00 m2
Garage/Haustechnik	ca. 28,50 m2

Übersichtsplan

Lageplan

Dieser Plan ist für die Planung von Einbaumöbeln und Küchen nicht geeignet. Des weiteren sind bautechnische, statische, haustechnische sowie bauphysikalische Details nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung der Befpflanzung und Möblierung dient lediglich als Vorschlag und zu Veranschaulichung. Die Ausstattung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Angaben der Wohnnutzflächen der einzelnen Räume sowie der Gesamtflächen können abweichen.

02.02.2024

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit rund 141 m² Wohnnutzfläche**

  bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, Zimmer, WC mit Handwaschbecken und Dusche, Wohnküche

  im Obergeschoß aus: Vorraum, 3 Zimmer, Badezimmer mit WC, Abstellraum

- **rund 182 m² Garten**

- **Erstbezug**

- **PKW Garage mit rund 20 m² und einem Technikraum / Abstellraum mit rund 8 m²**

- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung**

- **Schlüsselfertiger Zustand**

- **Sehr helle Räumlichkeiten (Bodentiefe Fenster)**

Die ausführliche Beschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde 2023-2025 gebaut und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Weikendorf.

Im **Erdgeschoß** angekommen, stehen Ihnen linkerhand das WC mit Handwaschbecken und Dusche zur Verfügung. Gehen Sie rechts, gelangen Sie in das Zimmer des Untergeschosses dass sich Ideal als Büro eignet. Weiters geht es in den großzügigen Wohn-Essbereich des Objektes, der ebenso mit einem Kamin ausgestattet ist. Der Wohn-Essbereich bietet genug Platz um mit Ihren liebsten Zeit zu verbringen. 2 Großzügige "Hebe-Schiebe Türen" bieten die

Möglichkeit über die große Terrasse zum großzügigen Garten zu gelangen.

Über den Stiegenaufgang unter dem sich ein Abstellraum befindet gelangt man in das Obergeschoss,

Das **Obergeschoß** besticht durch 3 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer,...), einen Bad mit WC und Dusche. Ein Zimmer hat einen Zugang auf eine Terrasse. Weiters befindet sich im Vorraum ein Aufgang zum Dachboden der für weiteren Stauraum sorgt (z.B. Weihnachtsdeko,.....).

Über den Garten oder auch durch eine Überdachung vor dem Haus gelangt man in die Garage und den Technikraum des Objektes. Hier findet Ihr PKW sein Zuhause der zweite Stellplatz des Hauses befindet sich vor dem Haus.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Luft/Wasser Wärmepumpe, welche via Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt.

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten und Schulen:** In Weikendorf gibt es Bildungseinrichtungen für Kinder im Vorschul- und Schulalter. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind gut erreichbar.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte und Apotheken:** Die medizinische Grundversorgung wird durch niedergelassene Ärzte in der Gemeinde und den umliegenden Orten sichergestellt. Apotheken sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

- **Krankenhäuser:** Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Gänserndorf und

bietet umfassende medizinische Dienstleistungen.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Nahversorger:** Lokale Geschäfte und Supermärkte in Weikendorf und den benachbarten Gemeinden decken den täglichen Bedarf ab.
- **Zusätzliche Angebote:** Für ein erweitertes Einkaufserlebnis stehen in Gänserndorf und anderen nahegelegenen Städten weitere Geschäfte und Einkaufszentren zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Bahn:** Der Bahnhof Weikendorf-Dörfles liegt entlang der Nordbahnstrecke. Es halten Regionalzüge nach Bernhardsthal sowie nach Wiener Neustadt. Züge über Wien Floridsdorf bis nach Payerbach-Reichenau werden ebenfalls bedient.
- **Bus:** Regionale Buslinien verbinden Weikendorf mit umliegenden Gemeinden und bieten Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz.

Auto:

- **Straßenanbindung:** Weikendorf ist über die Bundesstraße B8 gut an das Straßennetz angebunden, was eine zügige Verbindung nach Wien und in andere Teile des Weinviertels ermöglicht.
- **Fahrzeit nach Wien:** Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 30 bis 40 Minuten.

Besonderheiten:

- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung von Weikendorf bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, darunter Radwege entlang der March und verschiedene Sportvereine in der Gemeinde.

Diese Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an städtische Zentren, ideal für Familien und Berufspendler.

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (**1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap