

Ruhe, Design & Freiraum – Ihr neues Zuhause in Weikendorf. Belags- oder Schlüsselfertig!



Gartenansicht

Objektnummer: 6547/4078

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2253 Weikendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	510.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



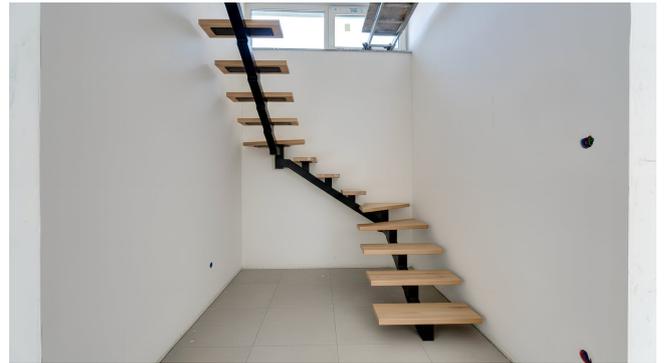
Markus Dassler

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











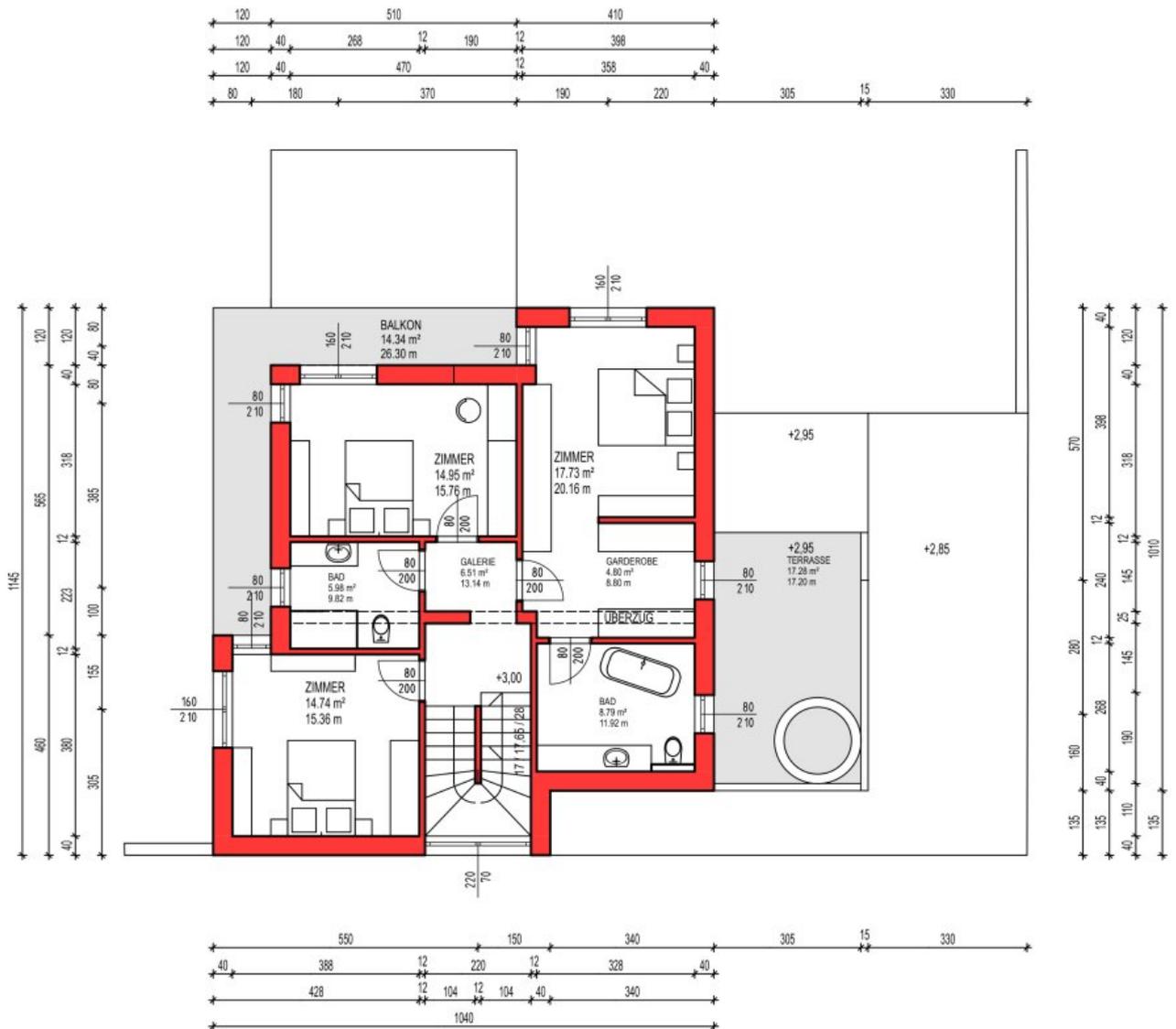








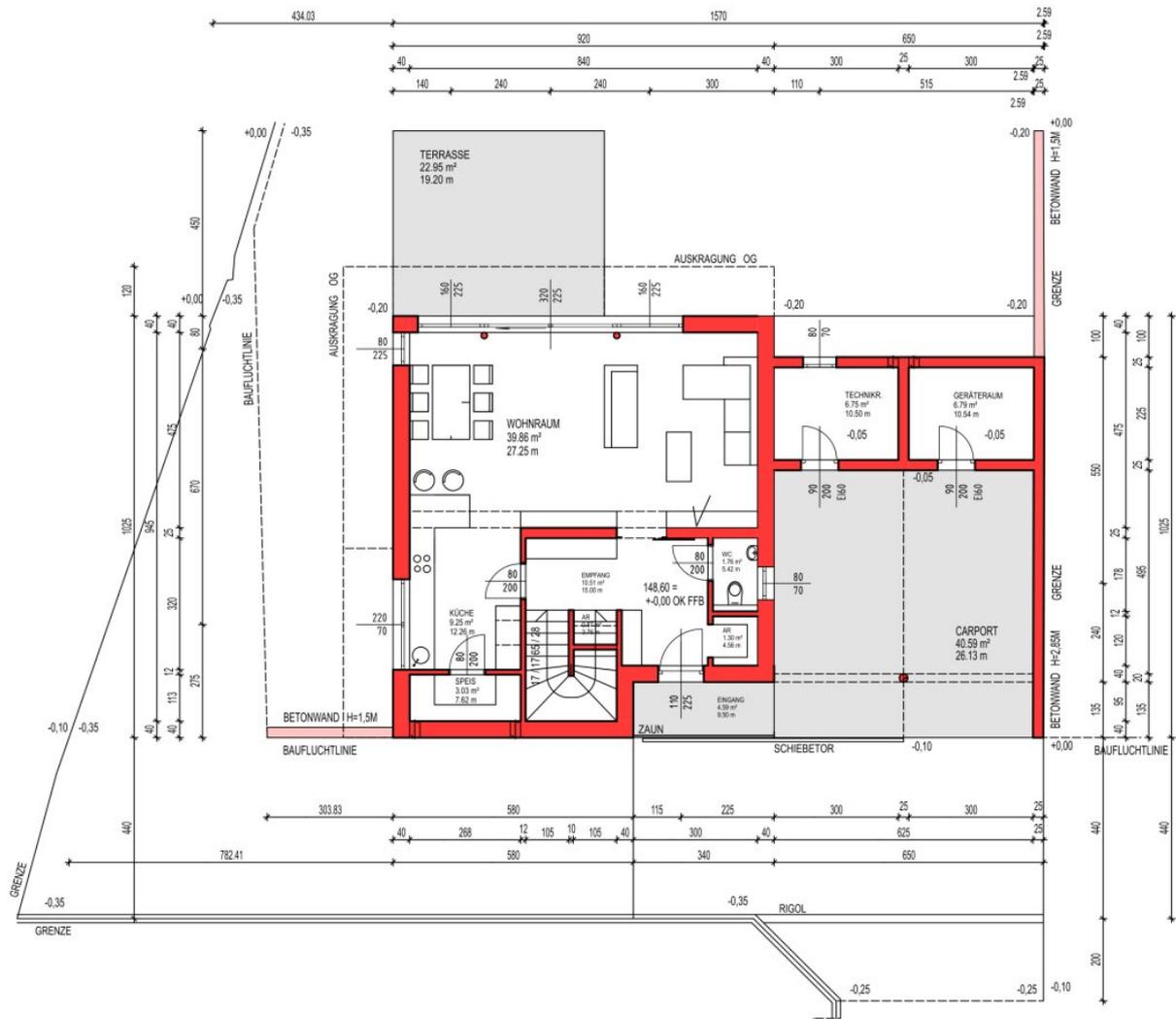




OBERGESCHOSS M. 1:100

73,49M2 WFL.
17,28M2 TERRASSE

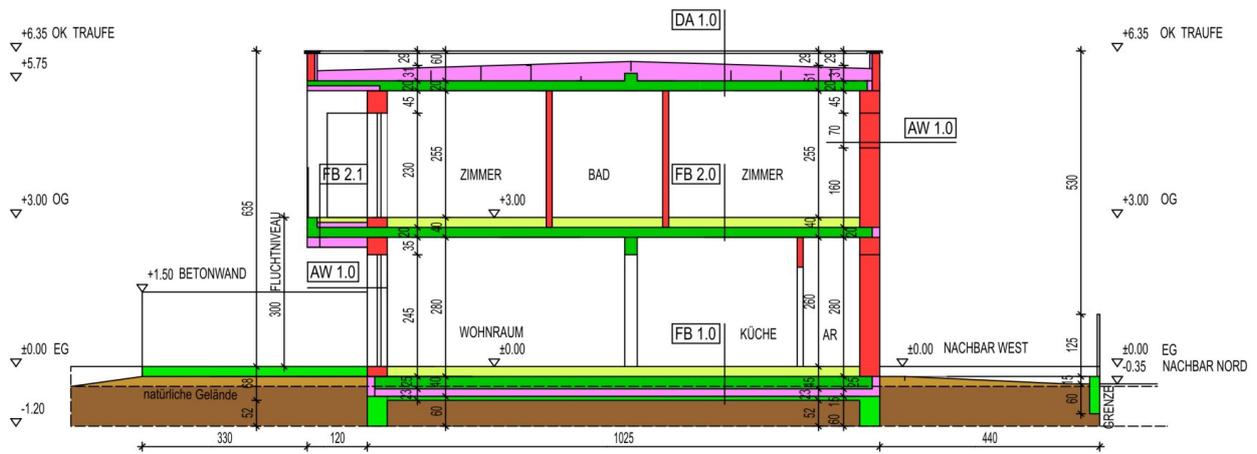
161,00M2 BEBAUTE FLÄCHE
14,34M2 BALKON



ERDGESCHOSS M. 1:100

66,62M² WFL.
22,95M² TERRASSE

161,00M² BEBAUTE FLÄCHE
40,62M² CARPORT



SCHNITT A-A' M.1:100

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **140 m² Wohnnutzfläche**
- **Erdgeschoss:** großzügiger Vorraum mit Garderobe, WC, Stiegenaufgang, Küche mit Speis & heller Wohn-Essbereich
- **Obergeschoss:** offene Galerie, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, großzügiger Masterbedroom mit Schlafbereich, Ankleide & eigenem Badezimmer
- **Balkonzugang von allen Zimmern** im Obergeschoss
- **Grundstücksfläche:** ca. **758 m²**
- **Absolute Ruhelage**
- **Smart Home System**
- **Carport mit 2 Stellplätzen** – inkl. Technikraum & Abstellraum
- **Großer Garten mit Terrasse**
- **Moderne Bauweise & Ausstattung** (z. B. LED-Lichtakzente)
- **Belagsfertig oder schlüsselfertig** (Aufpreis ca. 40.000 €, je nach Ausstattungswunsch)
- **Bezug ab Fertigstellung**
- **Video in den Anhängen**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde **2024–2025 errichtet** und befindet sich in **Weikendorf** in absolut ruhiger Wohnlage. Das Haus steht kurz vor der Fertigstellung – lediglich wenige Arbeiten sind für den **belagsfertigen Zustand** noch auszuführen.

Über die Einfahrt gelangt man rechterhand zum **optisch ansprechenden Carport**, das Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Dahinter befinden sich ein **Technikraum** sowie ein **Abstellraum**, ideal für Fahrräder oder Gartengeräte.

Von dort führt der überdachte Eingangsbereich ins Haus. Der **Vorraum** bietet Platz für eine Garderobe, rechterhand befindet sich ein **WC mit Handwaschbecken**.

Der **großzügige Empfangsbereich** öffnet sich zum Wohn-Essbereich, zur Küche sowie zum Obergeschoss.

Der **Wohn-Essbereich** ist lichtdurchflutet und bietet durch große Fensterfronten ein besonderes Wohngefühl. Moderne **LED-Lichtschienen** im Wohnzimmer setzen stilvolle Akzente. Die Küche ist großzügig geplant und verfügt über eine angrenzende **Speis**.

Das **Obergeschoss** vermittelt durch die offene Gestaltung und den **Galerie-Charakter** ein luftiges Raumgefühl. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie der **Masterbedroom**: bestehend aus großem Schlafbereich, eigener Ankleide und einem **privaten Badezimmer mit Badewanne**. Alle Zimmer des Obergeschosses verfügen über **direkten Zugang zum Balkon**.

Heizung & Technik

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine **effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe**. In Kombination mit der **Fußbodenheizung** entsteht ein besonders angenehmes Wohnklima.

Belagsfertiger Zustand

Die Häuser werden **belagsfertig** übergeben. Für die Käufer bleiben lediglich folgende Arbeiten:

- Innentüren & Zargen

- Bodenbeläge
- Badezimmereinrichtung
- Küche
- sämtliche Inneneinrichtungen
- Handlauf / Absturzsicherung Treppenaufgang & Galerie

Bereits erledigt sind/werden:

- Pflasterung der Außenbereiche & Terrasse (großer Kostenpunkt!)
- Absturzsicherung Balkon
- Spachteln und Malen

Schlüsselfertigkeit

Auf Wunsch kann ein **schlüsselfertiges Paket** angeboten werden. Für einen soliden Standard ist mit einem Aufpreis von ca. **40.000 €** zu rechnen.

Garten & Außenbereich

Der **großzügige Garten** zählt zu den Highlights der Liegenschaft – eine echte Seltenheit im Neubausegment.

Vom Wohn-Essbereich gelangt man direkt auf die **Terrasse**. Der seitliche Grundstücksstreifen ermöglicht zudem eine **gute Zufahrt für Gartengestaltung** – ideal für einen **Poolbau** oder andere Projekte.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Direkt in Weikendorf ist eine Kinderbetreuung, aber auch in Gänserndorf.
- **Volksschule:** Auch eine Volksschule ist sowohl in Weikendorf als auch in Gänserndorf.
- **Mittelschule Gänserndorf:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.
- **Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Gänserndorf:** Unterstufe und Oberstufe.

? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinmediziner:** In Weikendorf und auch in Gänserndorf gibt es Allgemeinmediziner.
- **Fachärzte:** In Gänserndorf ist die Versorgung mit Fachärzten gewährleistet.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

?? Nahversorgung

In Weikendorf selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie Penny, Hofer oder Interspar. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Gemeinde **Gänserndorf**, die mit dem Auto oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist:

- **Penny:** Filiale in der Bahnstraße 73, Gänserndorf.
- **HOFER:** Filiale in der Bodenzeile 2, Gänserndorf.
- **Interspar:** Filiale in der Bodenzeile 3, Gänserndorf.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 526 und 528:** Verbindet Weikendorf mit dem Bahnhof Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 25 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B8 (Angerer Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Weikendorf und das Gebiet um Gänserndorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt

es ein Regionalbad, das überregionale Bedeutung hat.

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.

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 <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap