

# **Einziehen und Wohlfühlen – modernes Einfamilienhaus in Traumlage**



Frontansicht

**Objektnummer: 6547/4079**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2253 Weikendorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

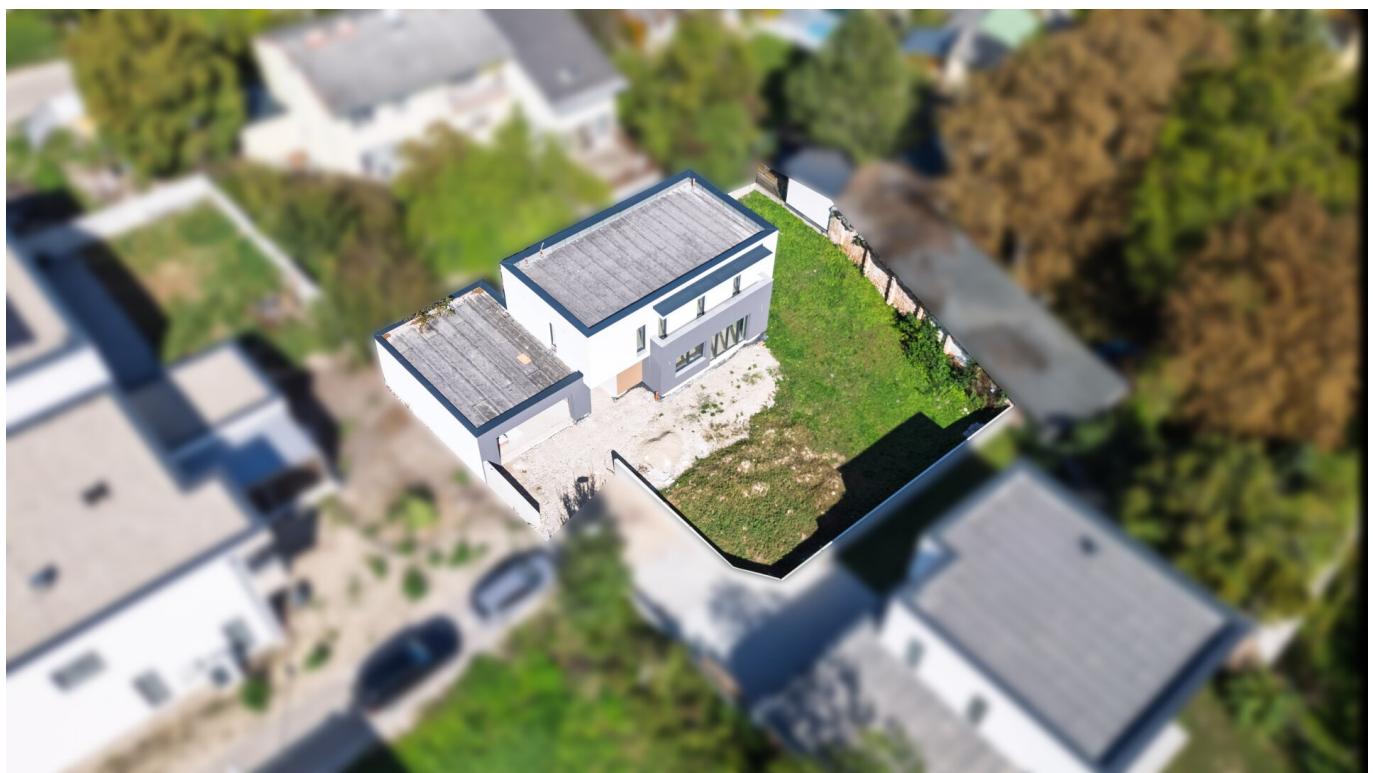
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

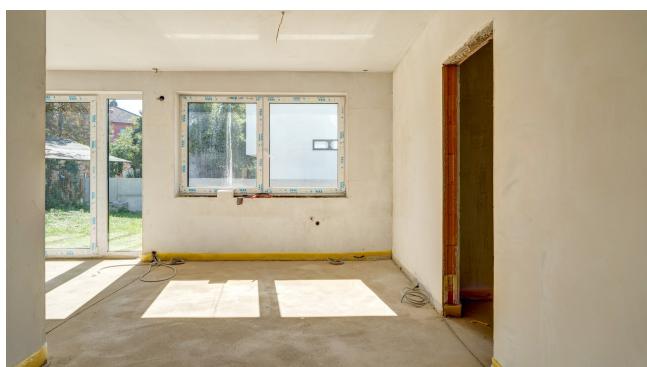


**Rene Sezgin**

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

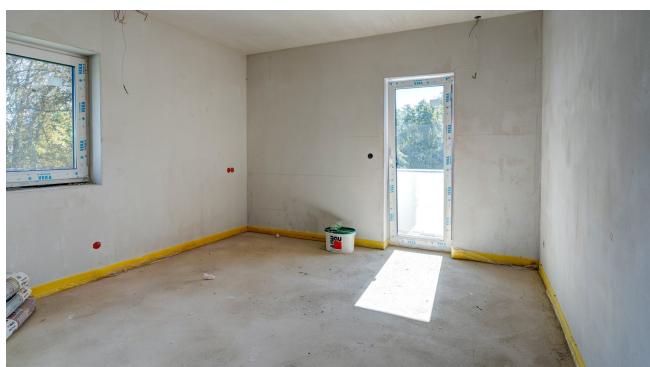






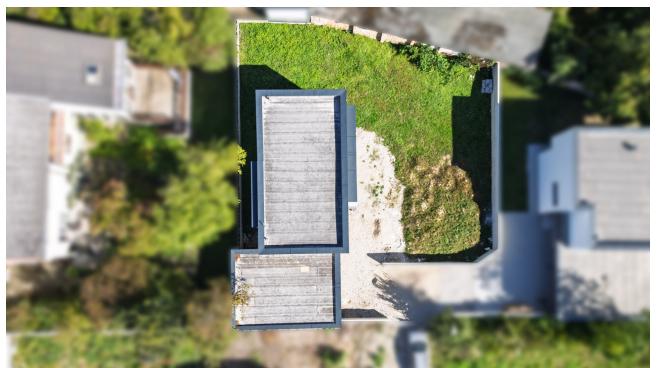
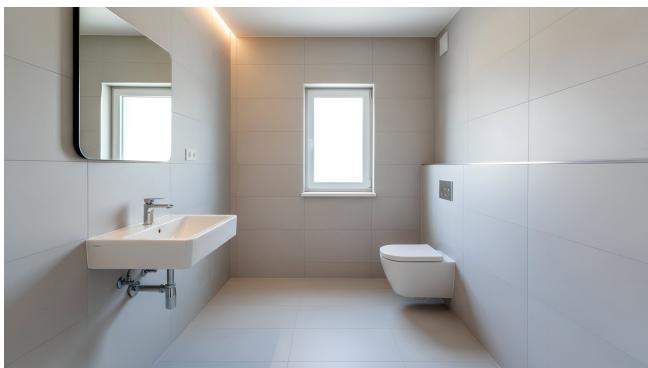


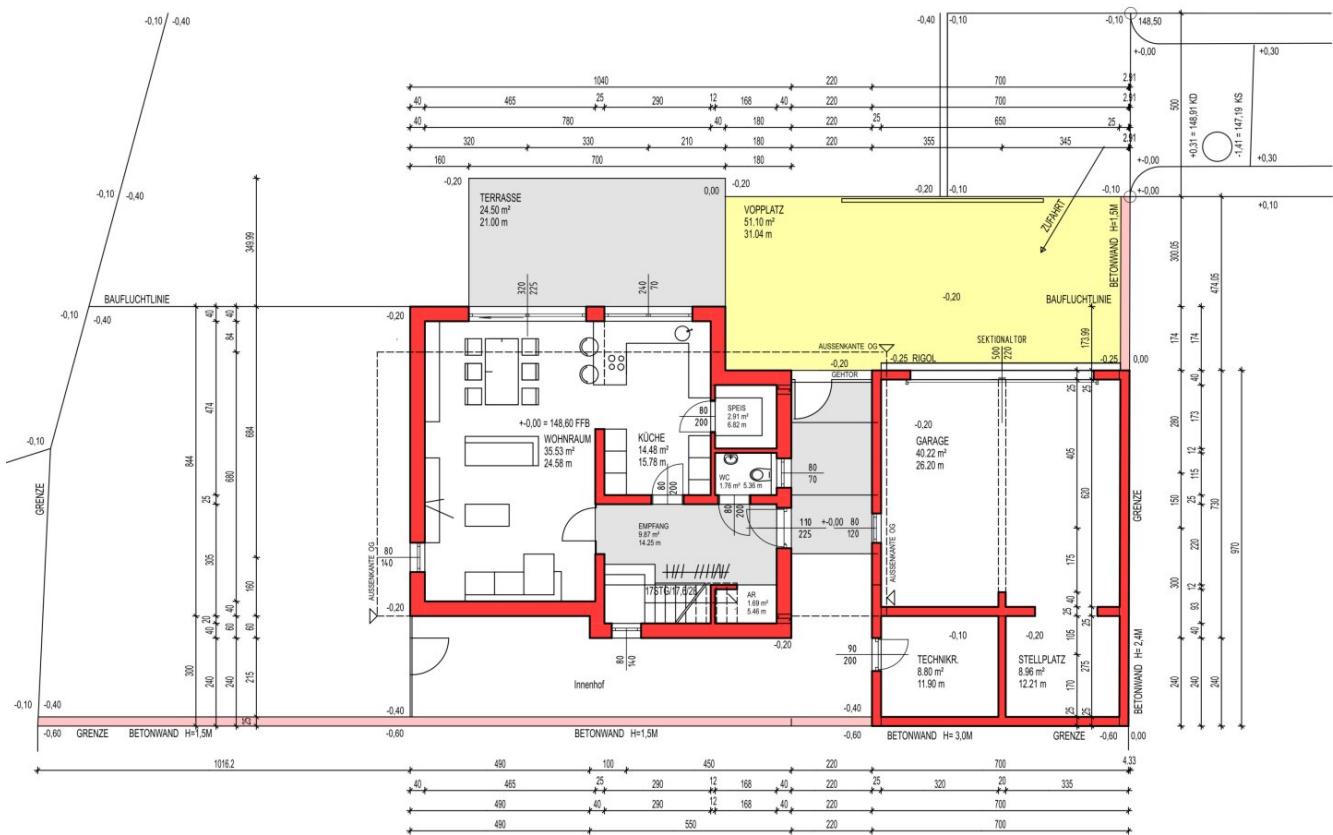






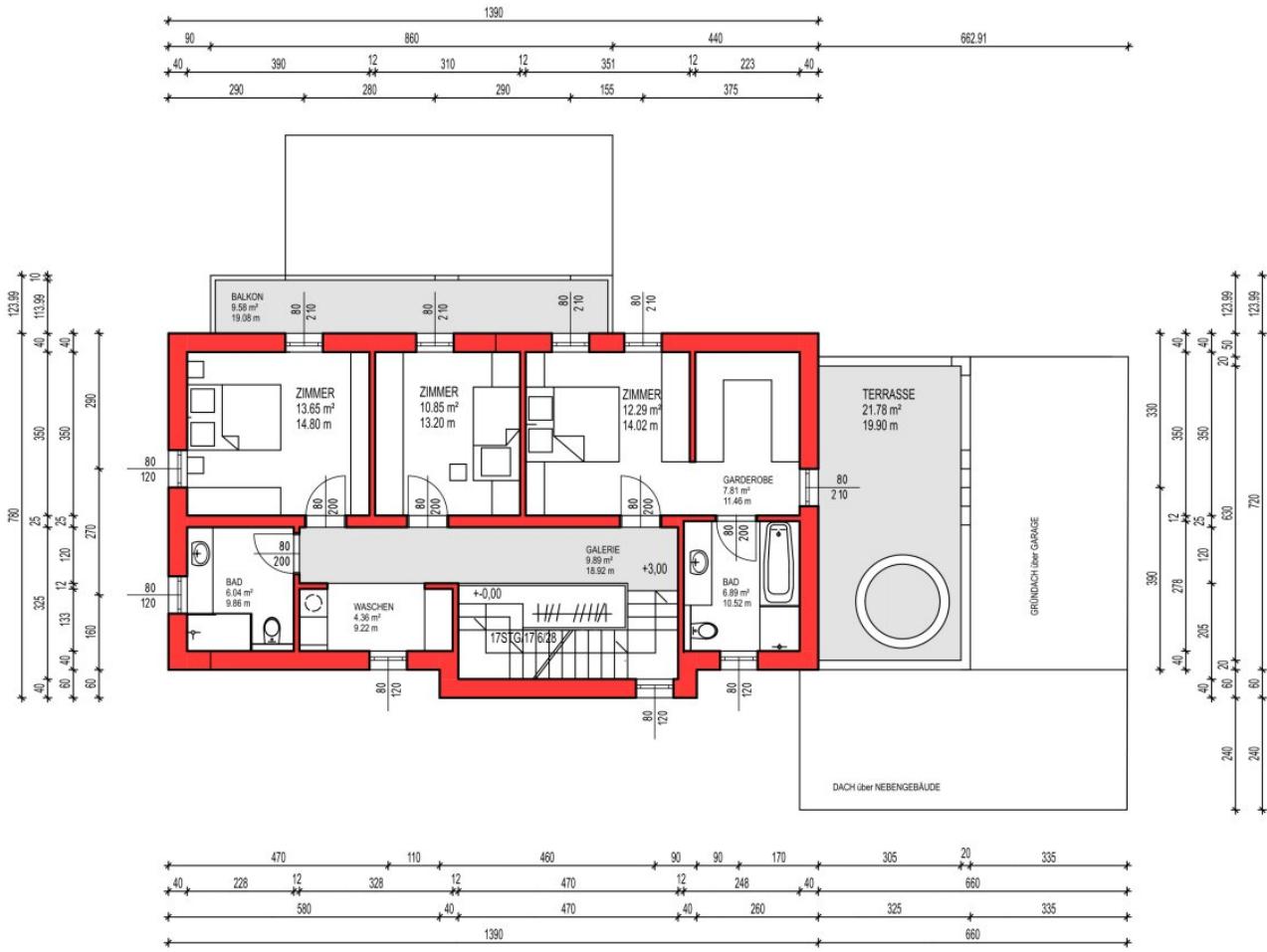






ERDGESCHOSS M. 1:100

66.25M2 WFL  
170.00M2 BEBAUTE FL.  
24.50M2 TERRASSE  
40.30M2 GARAGE

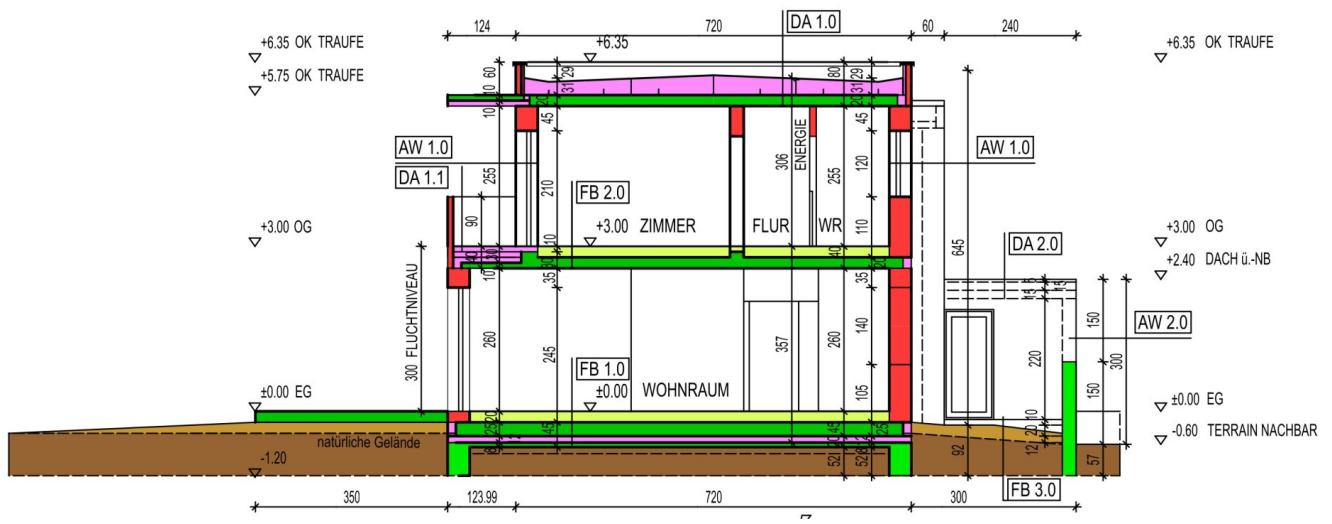


## OBERGESCHOSS M. 1:100

71,78M2 WFL

21,78M2 TERRASSE

9,58M2 BALKON



# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **138 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Erdgeschoss:** großzügiger Vorraum mit Garderobe, WC, Stiegenaufgang, Küche mit Speis & heller Wohn-Essbereich
- **Obergeschoss:** offene Galerie bzw. Vorraum mit Nische für Waschmaschine / Trockner, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, großzügiger Masterbedroom mit Schlafbereich, Ankleide & eigenem Badezimmer
- **Balkonzugang von allen Zimmern** im Obergeschoss
- **Grundstücksfläche:** ca. **642 m<sup>2</sup>**
- **Absolute Ruhelage**
- **Garage mit 2 Stellplätzen** – inkl. Technikraum & Abstellraum
- **Großer Garten mit Terrasse**
- **Moderne Bauweise & Ausstattung**
- **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 linkerhand zur **großzügigen Doppelgarage**, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. In dieser befindet sich ebenso ein **Technikraum** sowie ein **Abstellraum**, ideal für Fahrräder oder Gartengeräte.

Aus der Garage kommt man entweder durch das Sektionaltor oder durch den Technikraum zur Liegenschaft. 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. 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: ein Vorraum mit einem Hauswirtschaftsraum, 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 oder Schlüsselfertig** übergeben. Für die Käufer bleiben lediglich folgende Arbeiten:

- Innentüren & Zargen

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

#### **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 große Vorplatz 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](http://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