# Wohnen mit Blick aufs Wasser und Gestaltungsmöglichkeit? Hier sind Sie richtig - Doppelhaushälfte in belagsfertigem Zustand!



Objektnummer: 5387/7725

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

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3250 Wieselburg

Baujahr:2024Zustand:ErstbezugAlter:Neubau

Wohnfläche: 128,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 2

Stellplätze: 2

**Garten:** 232,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

B 35,50 kWh / m² \* a

A+ 0,54

**Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+** 0,54 **Kaufpreis:**429.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Ihr Ansprechpartner** 

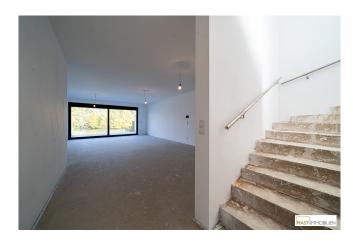


#### **Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH Rotenturmstraße 12/2/18 1010 Wien



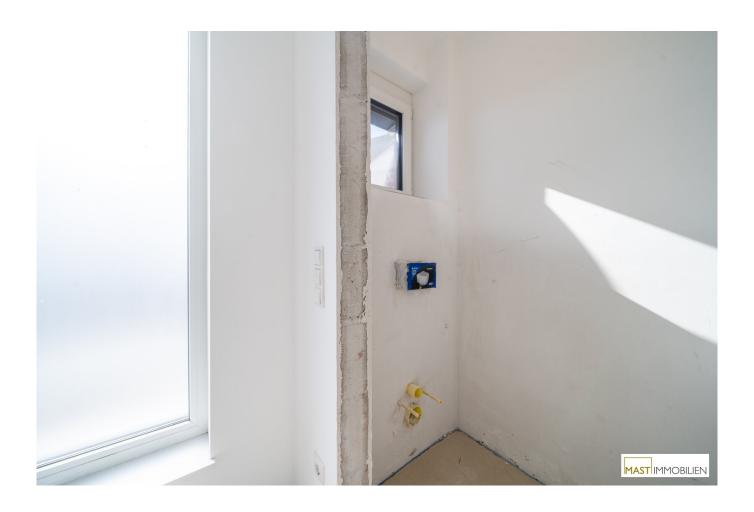






































## **Objektbeschreibung**

Wohnen mit Urlaubsfeeling und Blick auf das Wasser? Hier ist das möglich!

Weinzierl-Uferpromenade 4b, 3250 Wieselburg-Land

Verkauft wird eine **moderne, exklusiv ausgestattete 4-Zimmer-Doppelhaushälfte** in freundlicher Umgebung in Wieselburg-Land.

Aktuell befindet sich das Haus in belagstertigem Zustand. Das bedeutet, dass die Boden- und Wandbeläge, die Sanitäreinrichtungen sowie die Türen noch nicht verbaut sind.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche (EG+OG) von ca. 128 m².

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

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

- Ziegelmassivbauweise auch Innenwände
- Vollwärmeschutzfassade
- Alu-Kunststofffenster bzw. Alu-Hebeschiebetüren mit 3-fach-Isolierverglasung
- elektrische Außenrollläden sowie integrierte Insektenschutzgitter
- Luftwärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- hochwertige Terrassenplatten

- Gitterzäune gartenseitig
- TV-Anschluss in jedem Zimmer
- moderne, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- hochwertiger Parkettboden
- Walk-in Duschen
- und Vieles mehr ...

#### Lage:

Innerhalb von Wieselburg-Land genießt dieses Haus eine besonders angenehme, ruhige Lage. Die Umgebung ist sehr familienfreundlich und grün und überzeugt vor allem durch die exklusive Lage direkt am Aigner Teich.

#### 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 entferntem Bus erreichen.

#### Schulbildung:

- drei Kindergärten

- Volksschule Wieselburg (Karl-Hager-Platz 1 <a href="http://www.vswieselburg.ac.at">http://www.vswieselburg.ac.at</a>)
- Musikschule Wieselburg (Weinzierlweg 22 <a href="https://musikschule.wieselburg.at/home">https://musikschule.wieselburg.at/home</a>)
- 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!

Der Vorgarten bietet ausreichend Platz für 2 PKW-Abstellplätze.

Aufpreis für Schlüsselfertig: ab 35.000,-- €

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 <2.000m Apotheke <2.000m Klinik <7.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### Sonstige

Bank <2.000m Geldautomat <2.000m Post <2.000m Polizei <2.000m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap