

**NEUBAU - Haus in Bahnhofsnähe! \*Wärmepumpe,  
Fussbodenheizung, Baujahr 2015 & vieles mehr!\***



Gartenansicht

**Objektnummer: 6547/4138**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2284 Untersiebenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

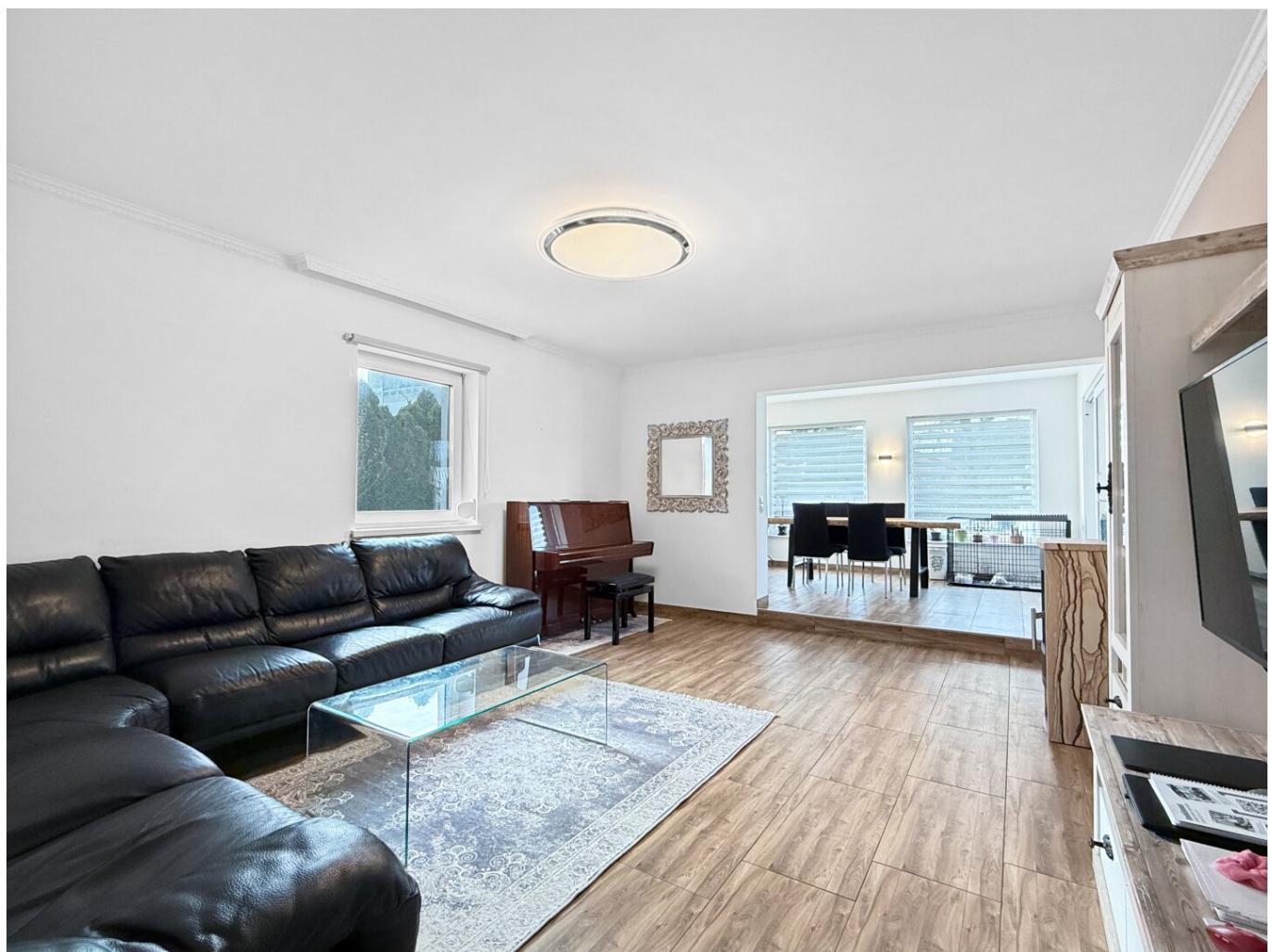


**Markus Dassler**

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

H +43 664 7505 17 72



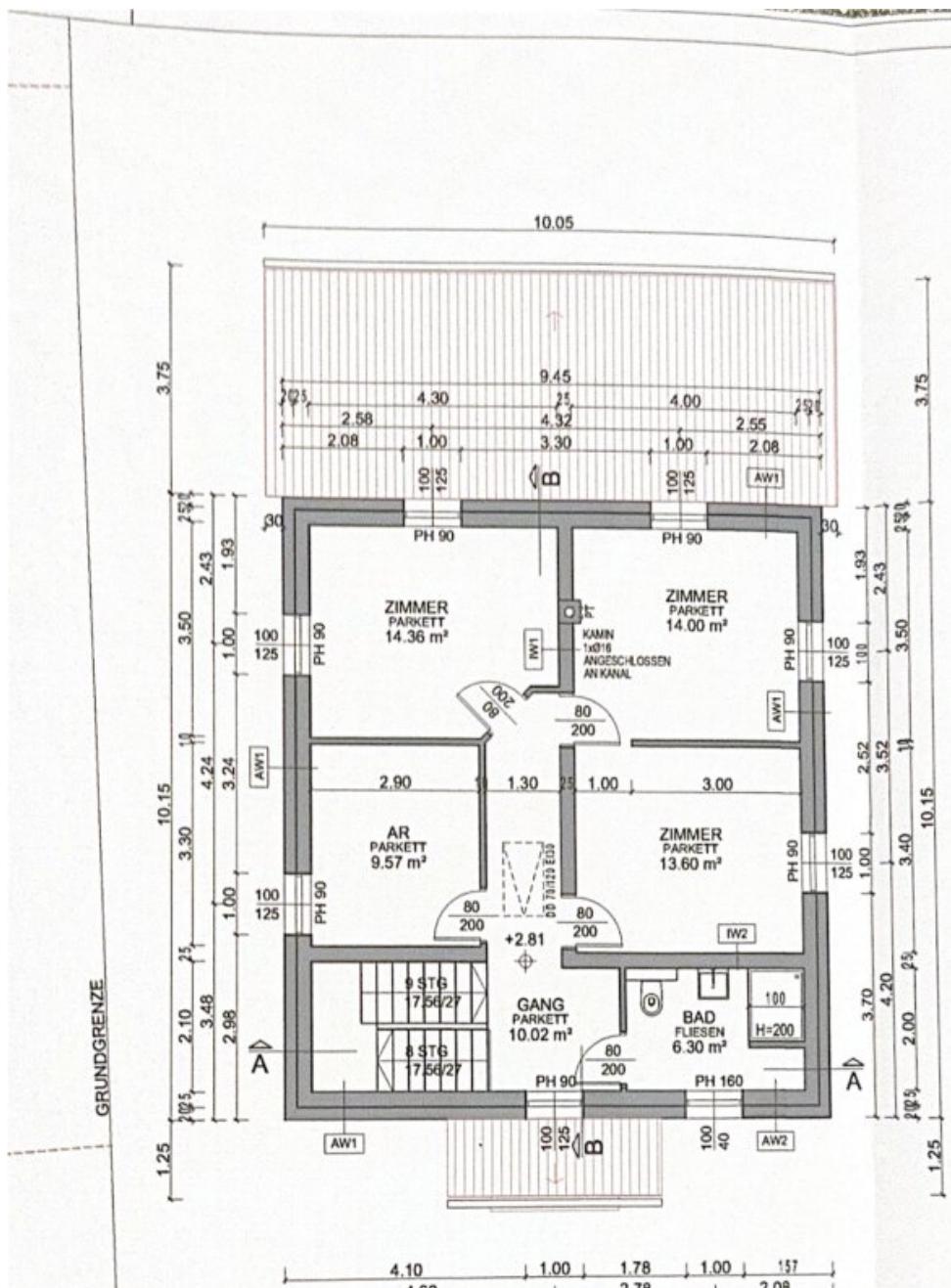






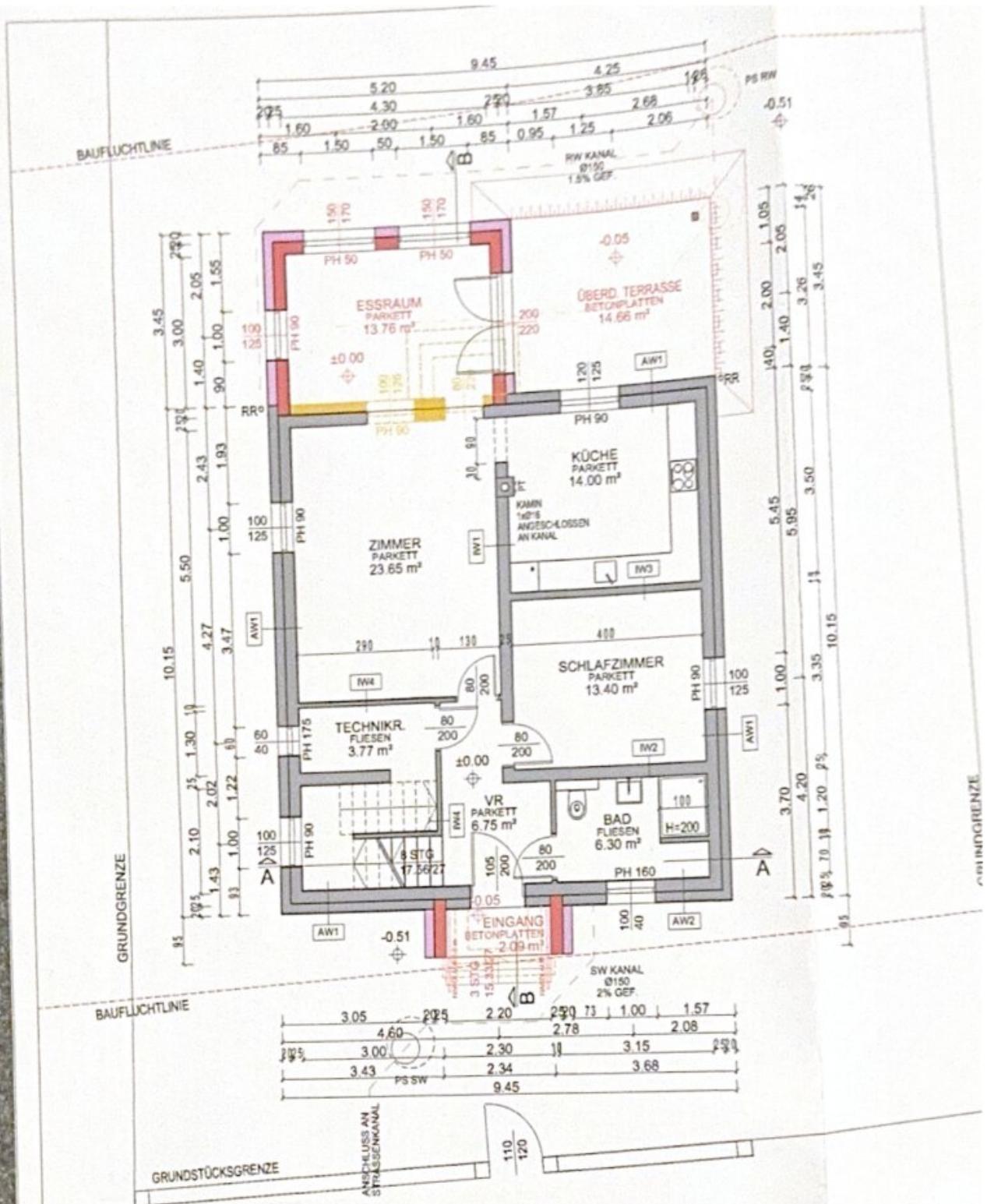




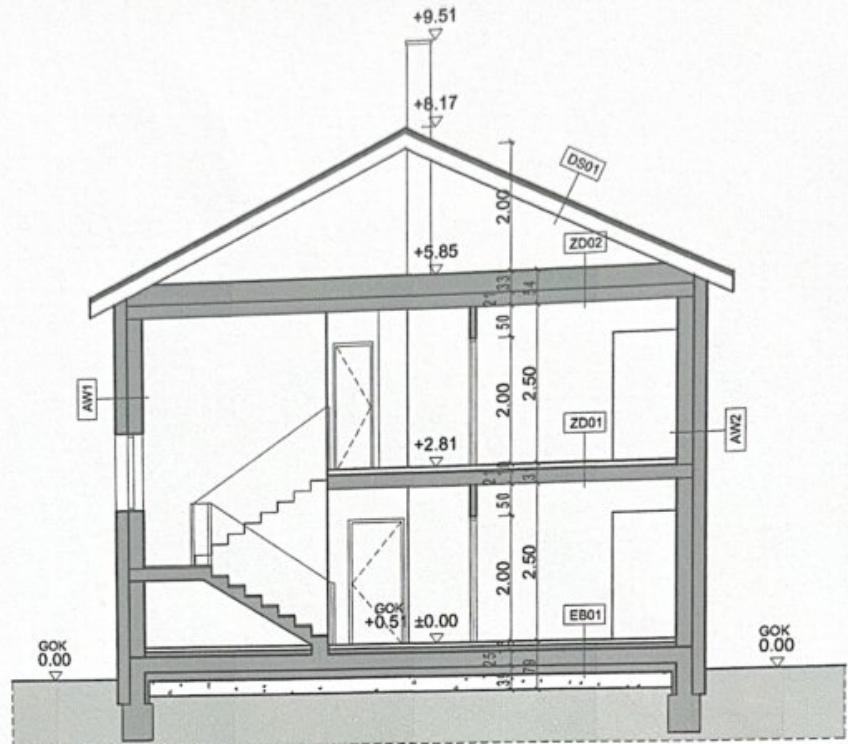


OBERGESCHOSS 1:100

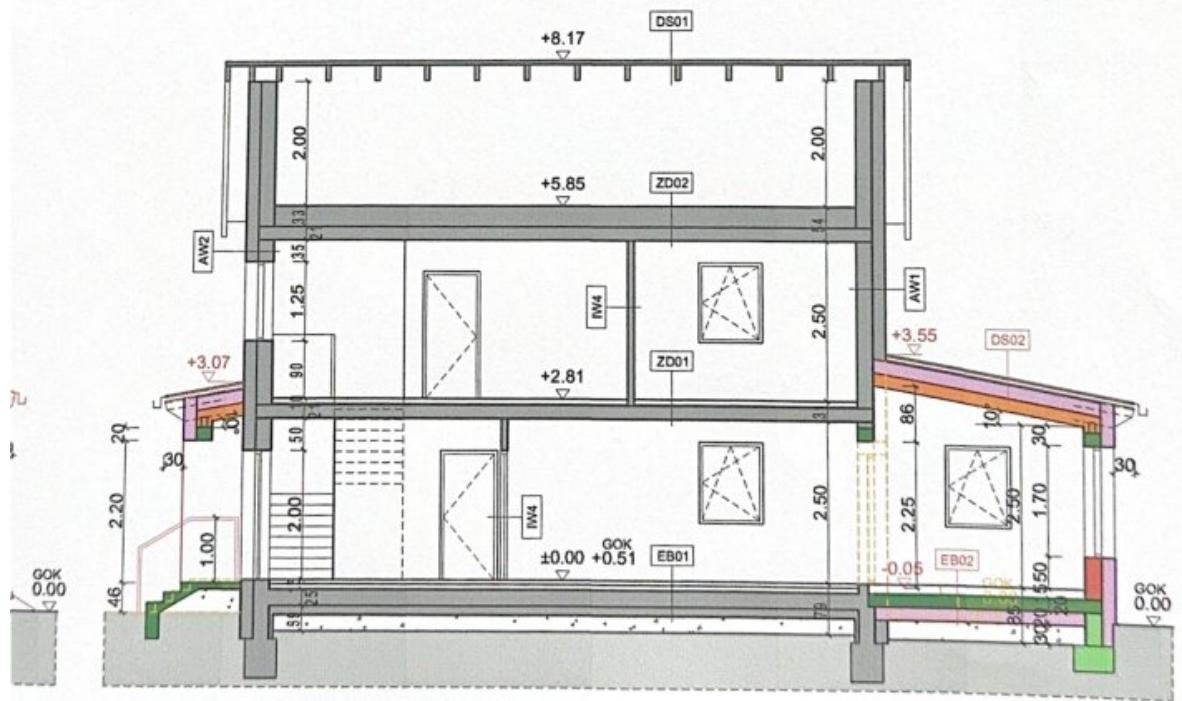
OK



ERDGESCHOSS 1:100



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Erdgeschoss:** Eingangsbereich, Vorzimmer, Badezimmer mit WC, Küche, großer Wohnbereich, Esszimmer, Schlafzimmer
- **Obergeschoss:** 3 Schlafzimmer, großer Schrankraum, Badezimmer mit WC, Gang
- **Grundstücksfläche:** ca. **583 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **Beheizung:** Fußbodenheizung & Wärmepumpe
- **Bauweise:** Massiv
- **Festbrennstoffofen im Wohnzimmer**

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde **2015 eingereicht** und seither laufend gepflegt. Im Jahr **2020** wurde die Terrasse zu einem großzügigen Essbereich umgebaut, wodurch ein **attraktiver Zubau** entstanden ist.

Das Wohnhaus befindet sich in einer **ruhigen Gasse** nahe der Bahn.  
Der **Einfahrtsbereich** bietet Platz für **2–3 PKW**.

Über einen **charmanten Eingangsbereich** gelangt man in das Haus. Rechterhand befindet sich das **erste Badezimmer mit Dusche**, linkerhand führt eine Treppe direkt ins Obergeschoss – ideal, wenn man die Ebenen unabhängig voneinander nutzen möchte.

Geradeaus erreicht man den Gangbereich, von dem aus man rechterhand in das **erste**

**Zimmer** gelangt. Weiter führt der Weg in den **großzügigen Wohnbereich**, der wiederum in die **Küche** und den angrenzenden **Essplatz** übergeht. Vom Essbereich aus hat man Zugang zur **Terrasse**, die sich hervorragend für gemütliche Stunden eignet.

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangt man in das **Obergeschoss**. Ein **zentraler Gang** erschließt alle Zimmer – darunter **drei Schlafzimmer**, ein **großer Schrankraum**, ein **Badezimmer mit WC** sowie ein **Abstellraum**, der das Raumangebot perfekt ergänzt.

## Garten und Außenbereich

Ein echtes Highlight ist der **liebevoll angelegte Garten**, der von allen Seiten des Hauses **zugänglich** ist. Die **überdachte Terrasse** direkt neben dem Essbereich bietet idealen Platz für gemütliche Familienfeiern. Ein **Grillplatz** sowie mehrere **Hochbeete** schaffen perfekte Bedingungen für Gartenliebhaber und Grillmeister.

Zwei **praktische Geräteschuppen** bieten zusätzlichen Stauraum für sämtliches Garten- und Werkzeugzubehör.

## Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung & Warmwasser:** Wärmepumpe
- **Wärmeverteilung:** Effiziente Fußbodenheizung
- **Festbrennstoffofen** im Wohnzimmer vorhanden – ideale Zusatzheizung

### Betriebskosten:

- Strom: ca. € 134 / Monat
- Gemeindekosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal): ca. € 269,46 / Quartal

- GVU-Kosten: € 145€ / Quartal
- EVN Teilbetrag 454 Euro

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Untersiebenbrunn verfügt über einen modernen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung für die jüngsten Einwohner sicherstellt.
- **Volksschule:** Die örtliche Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung und legt Wert auf individuelle Förderung der Schüler.
- **Mittelschule:** Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Leopoldsdorf im Marchfeld und Lassee.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinmedizin:** In der Gemeinde praktiziert eine Allgemeinmedizinerin, die die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet.
- **Fachärzte:** Eine Zahnärztin ist direkt in Untersiebenbrunn, weitere Fachärzte haben ihre Ordinationen in den umliegenden Gemeinden.

## ?? Nahversorgung

In Untersiebenbrunn selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden.

- **BILLA:** Filiale in der Josef Slavik-Straße 1, Obersiebenbrunn.

- **HOFER**: Filiale in der Hauptstraße 47, Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Spar**: Filiale in der Hauptstraße 19, Leopoldsdorf im Marchfeld.

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

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 540**: Verbindet Untersiebenbrunn mit Wien Hausfeldstraße (U2) und Schlosshof sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 546**: Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf und Stopfenreuth.

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

### Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Untersiebenbrunn bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, sowie Marchegg und weiter nach Bratislava. Ein Parkplatz steht zum einfacheren Umstieg in die Bahn zur Verfügung.

### ? Auto-Anbindung:

- **Straßenanbindung**: Untersiebenbrunn ist über die Landesstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden.
- **Fahrzeit nach Wien**: Die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien beträgt je nach Verkehrslage etwa 25-30 Minuten, was die Gemeinde besonders für Pendler interessant macht.

### ? Besonderheiten & Freizeit

Untersiebenbrunn legt großen Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und den Erhalt des

ländlichen Charakters. Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur werden moderat und mit Bedacht umgesetzt, um die Lebensqualität der Einwohner zu steigern, ohne den dörflichen Charme zu verlieren.

## **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 <7.500m

Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.500m

Bank <5.500m

Post <1.000m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap