

**Modernes Einfamilienhaus in Weinzierl - Wieselburg:  
182m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, erstklassige Ausstattung!**



**Objektnummer: 7939/2300162428**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Weinzierl
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Freydl**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

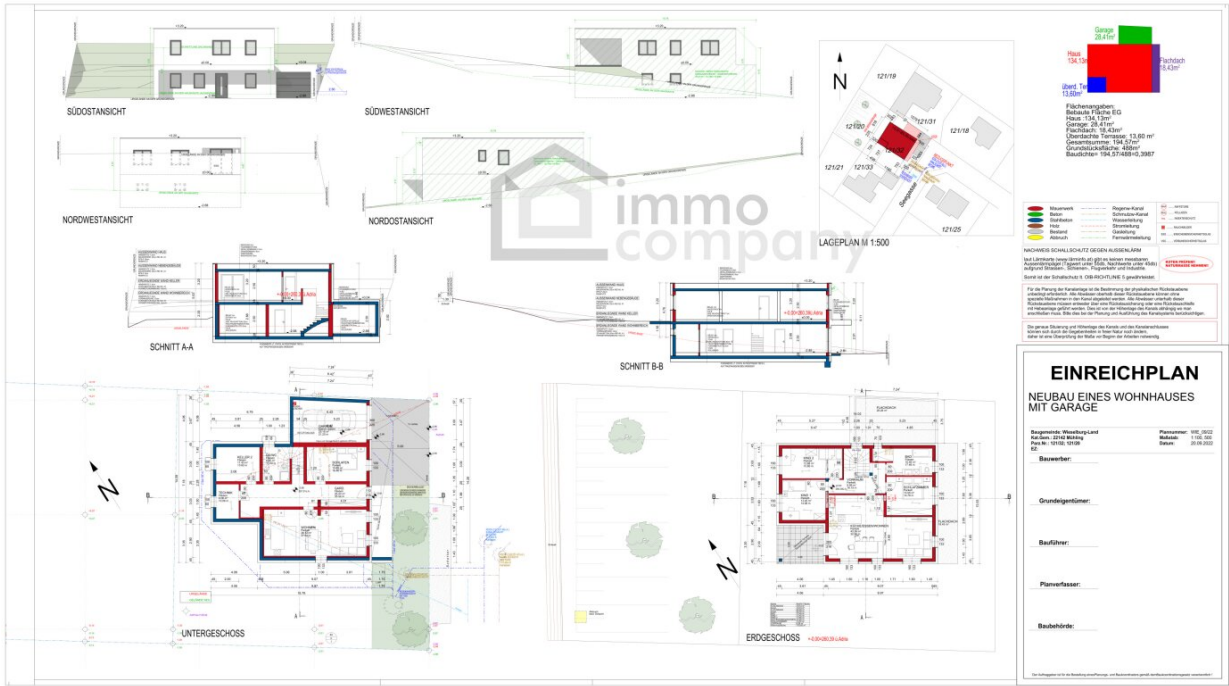
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



Grundstück: 0,4150  
 Fläche: 13,43m<sup>2</sup>  
 Grundfläche: 10,43m<sup>2</sup>  
 Grundfläche Terrasse: 13,80m<sup>2</sup>  
 Grundfläche Garage: 10,43m<sup>2</sup>  
 Baukosten: 104.273,00 € (2018)

Maßwerk	Regelmaß-Kopf	Leinwand
Beton	Dachstuhl-Kopf	Leinwand
Stoffkappe	Dachstuhl-Fuß	Leinwand
Fliesen	Stromleitung	Leinwand
Alu	Stromleitung	Leinwand
Alu	Stromleitung	Leinwand
Alu	Stromleitung	Leinwand
Alu	Stromleitung	Leinwand

NACHWEIS SCHALLSCHUTZ GEGEN AUSSENRAUM  
 Nach DIN EN 12750 (2006) ist die Schalldämmung im Außenbereich zu gewährleisten.  
 Die Schalldämmung ist durch die Schalldämmung im Außenbereich zu gewährleisten.  
 Die Schalldämmung ist durch die Schalldämmung im Außenbereich zu gewährleisten.  
 Die Schalldämmung ist durch die Schalldämmung im Außenbereich zu gewährleisten.

**EINREICHPLAN**  
NEUBAU EINES WOHNGHAUSES MIT GARAGE

Auftraggeber:   
 Bauherr:   
 Grundigentümer:   
 Bauführer:   
 Planverfasser:   
 Baubehörde:

Das Schichten- und Höhenprofil sind nur als Orientierung zu verstehen. Die Höhen sind nicht verbindlich. Die Höhen sind nicht verbindlich. Die Höhen sind nicht verbindlich.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3250 Weinzierl - Wieselburg Niederösterreich!

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 182 m<sup>2</sup>, sondern auch ein modernes und komfortables Lebensgefühl, das auf die Bedürfnisse von Familien und anspruchsvollen Personen abgestimmt ist. Mit einem Kaufpreis von 519.000,00 € erwartet Sie hier ein Erstbezug, der keine Wünsche offenlässt.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten. Ob als gemütliches Familienzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer – hier findet jeder seinen Platz. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine harmonische Atmosphäre und viel Bewegungsfreiheit.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie den Komfort von hochwertigen Fliesen und edlem Parkett, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten, während die integrierte Kühlung an heißen Sommertagen für erfrischende Abkühlung sorgt. Mit einer modernen Luftwärmepumpe sind Sie zudem umweltfreundlich und effizient unterwegs.

Die zwei eleganten Bäder und WCs bieten Ihnen und Ihrer Familie optimalen Komfort und Privatsphäre. Ob entspannende Wellnessmomente oder schnelle Erledigungen – hier ist alles perfekt organisiert.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige überdachte Terrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Freunden und Familie grillen oder einfach nur die ruhige Umgebung genießen. Die dreifache Stellplatzsituation mit einer angebauten Garage und zwei weiteren Stellplätzen ist ein weiterer Pluspunkt, der Ihnen das Leben erleichtert.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Für Familien ist die Lage ideal: Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine optimale Versorgung für Ihre Kinder.

Mit diesem Einfamilienhaus in Weinzierl erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein neues Lebensgefühl. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot begeistern! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
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