Hochwertiges Doppelhaus in Weikendorf



Vorderseite Haus

Objektnummer: 6547/4287

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2253 Weikendorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	116,96 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	104,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	469.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

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

H +43 664 7505 17 72




















FRUIT MIX






LISTERINE












Baumit
Baumit
Baumit
Baumit











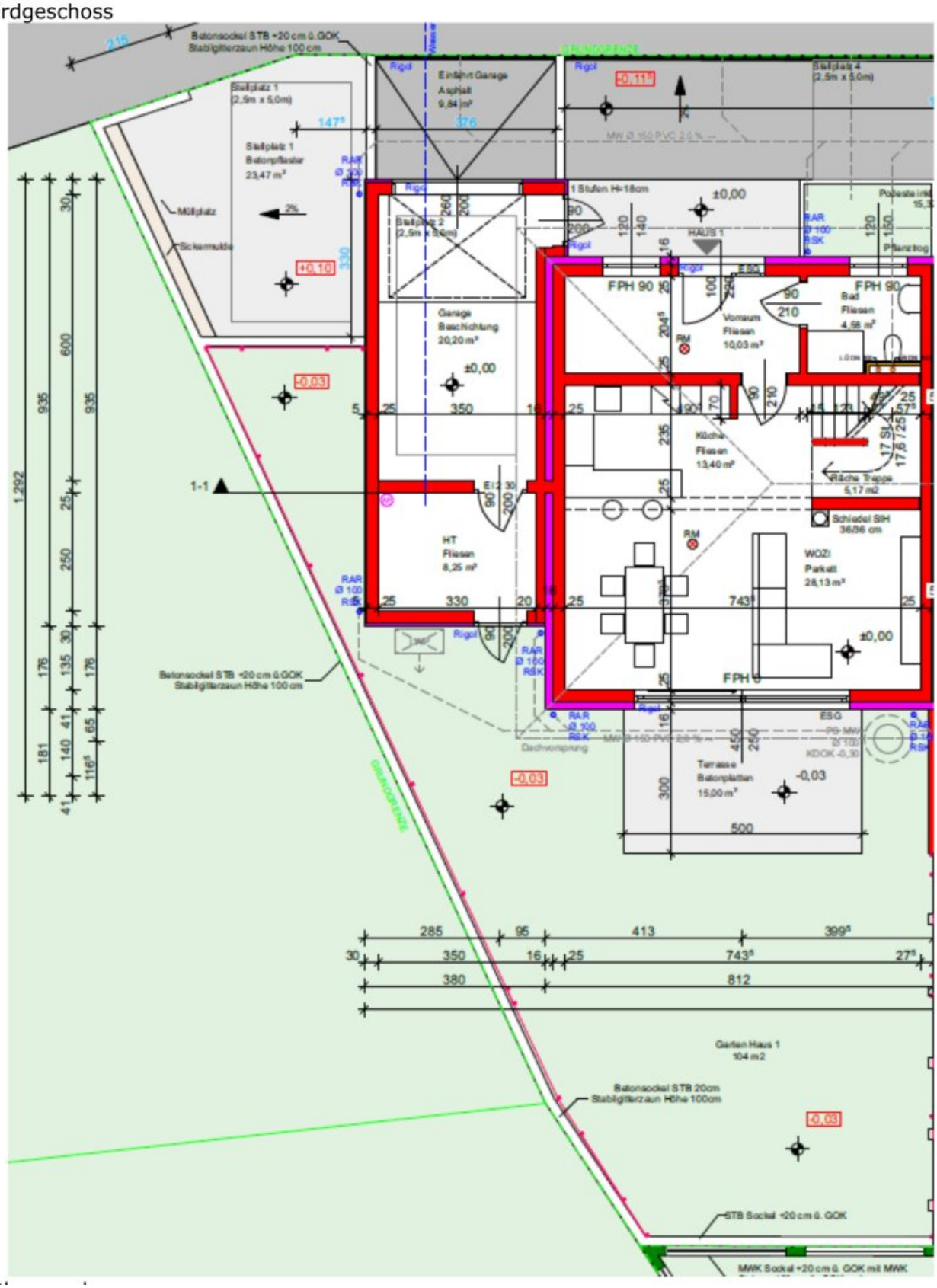


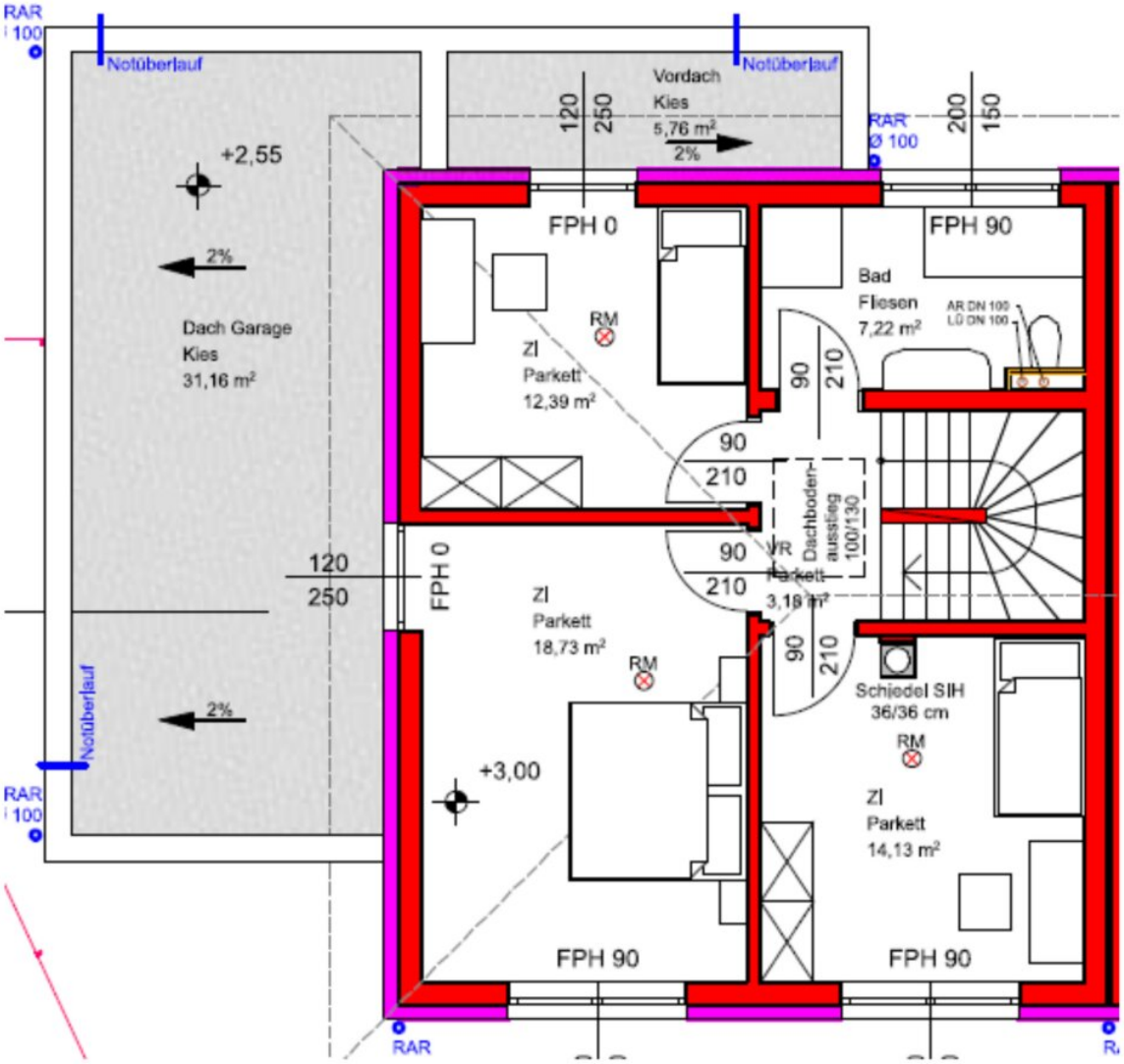




HAUS 1

Erdgeschoss




RAR
Ø 100
Notüberlauf
Notüberlauf
Vordach
Kies
5,76 m²
2%
120
250
RAR
Ø 100
200
150
+2,55
2%
Dach Garage
Kies
31,16 m²
FPH 0
FPH 90
RM
ZI
Parkett
12,39 m²
Bad
Fliesen
7,22 m²
AR DN 100
LÜ DN 100
90
210
90
210
Dachboden-
aussteig
100/130
VR
Parkett
3,18 m²
90
210
120
250
FPH 0
ZI
Parkett
18,73 m²
RM
90
210
Schiedel SIH
36/36 cm
RM
Notüberlauf
2%
RAR
Ø 100
+3,00
ZI
Parkett
14,13 m²
FPH 90
FPH 90
RAR

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 116,96 m² Wohnnutzfläche**

  bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC mit Handwaschbecken und Dusche, Wohnküche

  im Obergeschoß aus: Vorraum, 3 Zimmer, Badezimmer mit WC

- **rund 104 m² Garten**

- **PKW Garage mit rund 20 m² und einem Technikraum / Abstellraum mit rund 8 m²**

- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung (Vaillant)**

- **Sehr helle Räumlichkeiten**

- **Inkl. Küche, Badezimmermöbel und Einrichtung**

- **Video**

Die ausführliche Beschreibung:

Die Doppelhaushälfte wurde 2023-2025 gebaut und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** in Weikendorf.

Im **Erdgeschoß** angekommen, erwartet Sie ein großzügiger Vorraum, linkerhand befindet das WC mit Handwaschbecken und Dusche. Weiter geht es in den großzügigen Wohn-Essbereich des Objektes, der ebenso mit einem Kamin ausgestattet ist. Der Wohn-Essbereich bietet genug Platz um mit Ihren liebsten Zeit zu verbringen. Eine Großzügige "Hebe-Schiebe Türe" bieten die Möglichkeit über die große Terrasse zum großzügigen Garten zu gelangen.

Über den Stiegenaufgang unter dem sich ein Abstellraum befindet gelangt man in das Obergeschoss,

Das **Obergeschoß** besticht durch **3 Zimmer** (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer,...), einen **Bad mit WC, Dusche und Badewanne**. Weiters befindet sich im Vorraum ein Aufgang zum Dachboden der für weiteren Stauraum sorgt (z.B. Weihnachtsdeko,.....).

Über den Garten oder auch durch eine Überdachung vor dem Haus gelangt man in die Garage und den Technikraum des Objektes. Hier findet Ihr PKW sein Zuhause. Seitlich der Liegenschaft befindet sich ein weiterer Stellplatz für einen PKW.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Luft/Wasser Wärmepumpe, welche via Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt.

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten und Schulen:** In Weikendorf gibt es Bildungseinrichtungen für Kinder im Vorschul- und Schulalter. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind gut erreichbar.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte und Apotheken:** Die medizinische Grundversorgung wird durch niedergelassene Ärzte in der Gemeinde und den umliegenden Orten sichergestellt. Apotheken sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

- **Krankenhäuser:** Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Gänserndorf und bietet umfassende medizinische Dienstleistungen.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Nahversorger:** Lokale Geschäfte und Supermärkte in Weikendorf und den benachbarten Gemeinden decken den täglichen Bedarf ab.
- **Zusätzliche Angebote:** Für ein erweitertes Einkaufserlebnis stehen in Gänserndorf und anderen nahegelegenen Städten weitere Geschäfte und Einkaufszentren zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Bahn:** Der Bahnhof Weikendorf-Dörfles liegt entlang der Nordbahnstrecke. Es halten Regionalzüge nach Bernhardsthal sowie nach Wiener Neustadt. Züge über Wien Floridsdorf bis nach Payerbach-Reichenau werden ebenfalls bedient.
- **Bus:** Regionale Buslinien verbinden Weikendorf mit umliegenden Gemeinden und bieten Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz.

Auto:

- **Straßenanbindung:** Weikendorf ist über die Bundesstraße B8 gut an das Straßennetz angebunden, was eine zügige Verbindung nach Wien und in andere Teile des Weinviertels ermöglicht.
- **Fahrzeit nach Wien:** Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 30 bis 40 Minuten.

Besonderheiten:

- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung von Weikendorf bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, darunter Radwege entlang der March und verschiedene Sportvereine in der Gemeinde.

Diese Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an städtische Zentren, ideal für Familien und Berufspendler.

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.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap