

## "OH MEIN GOTT" Ein Traum Doppelhaus!



Wohnbereich Erdgeschoss

**Objektnummer: 6547/4287**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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













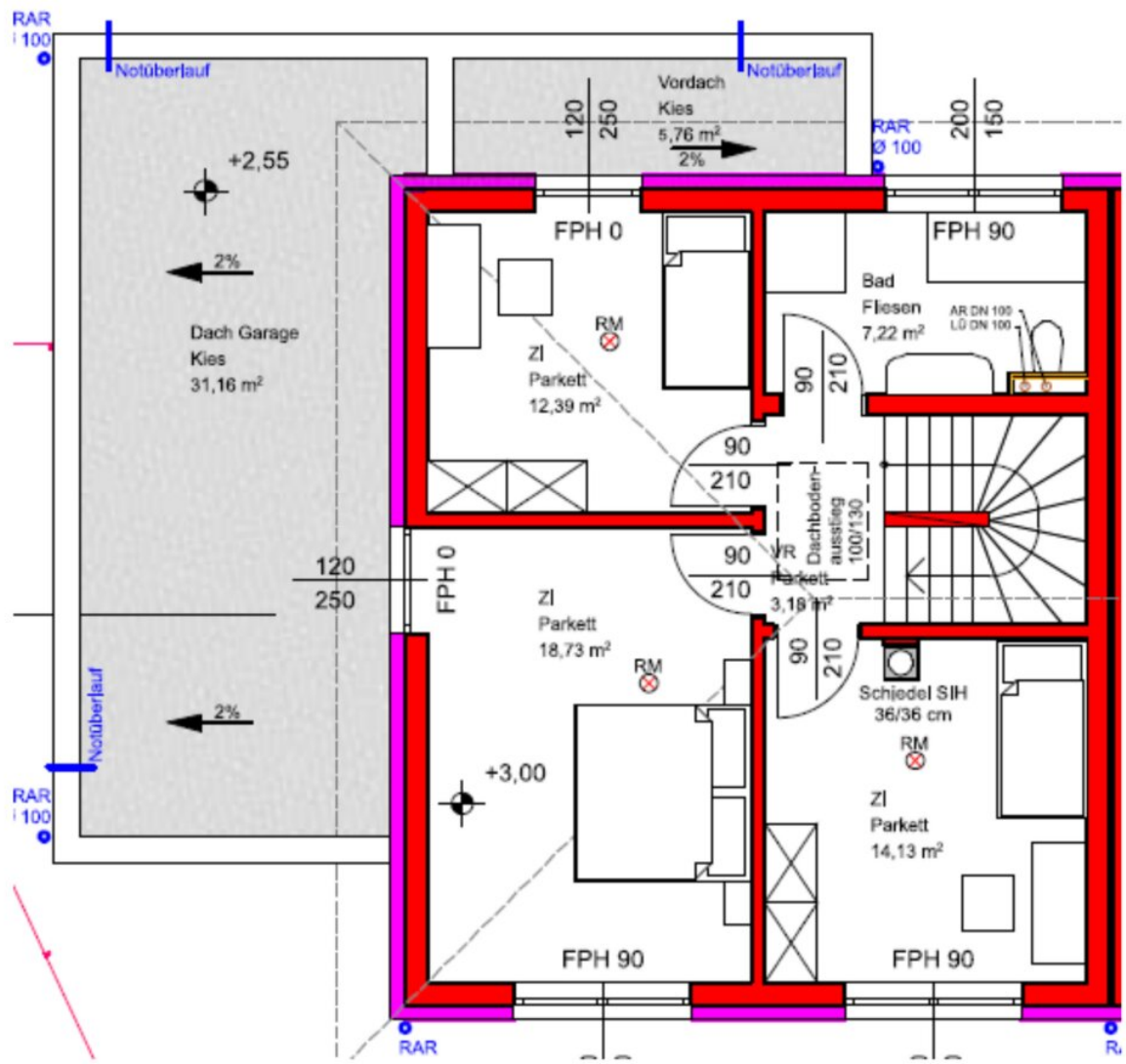












# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 116,96 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

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

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

- **rund 104 m<sup>2</sup> Garten**
- **PKW Garage mit rund 20 m<sup>2</sup> und einem Technikraum / Abstellraum mit rund 8 m<sup>2</sup>**
- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung (Vaillant)**
- **Sehr helle Räumlichkeiten**
- **Inkl. Küche, Badezimmermöbel und Einrichtung**
- **Video folgt**

## 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** besteht 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.

### **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.

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