

**IHR ZUHAUSE IM GRÜNEN – MODERNES
ECKREIHENHAUS MIT ZEITGEMÄSSER HEIZ- UND
LÜFTUNGSTECHNIK**



Objektnummer: 2483

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Weigelsdorf
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,37 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	112,11 m ²
Keller:	53,95 m ²
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

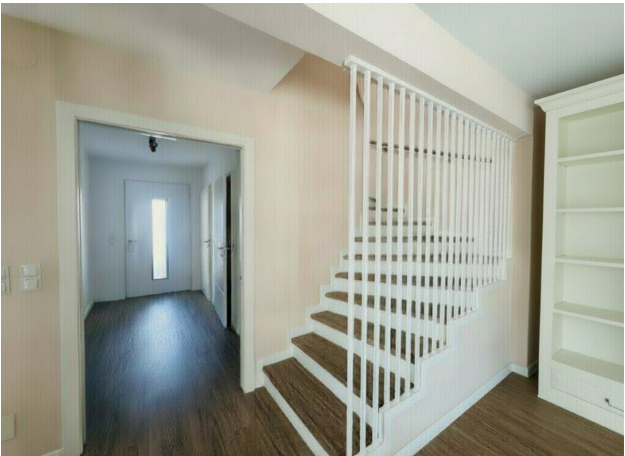
Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

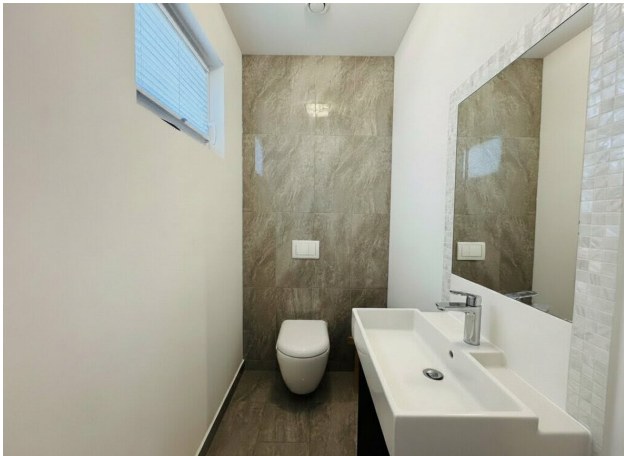
T + 43 676 33 33 668

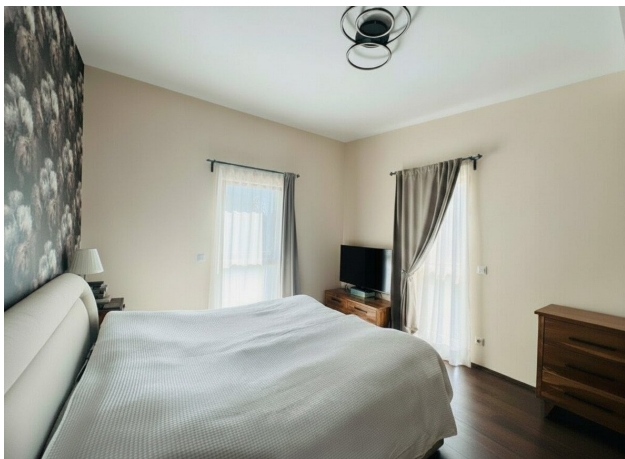
H +43 676 3333 668

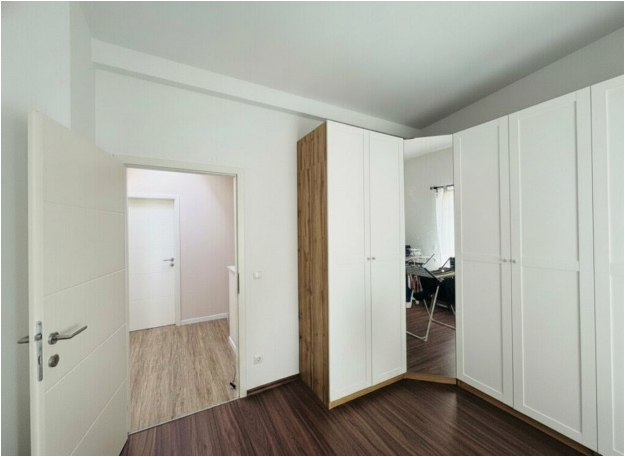
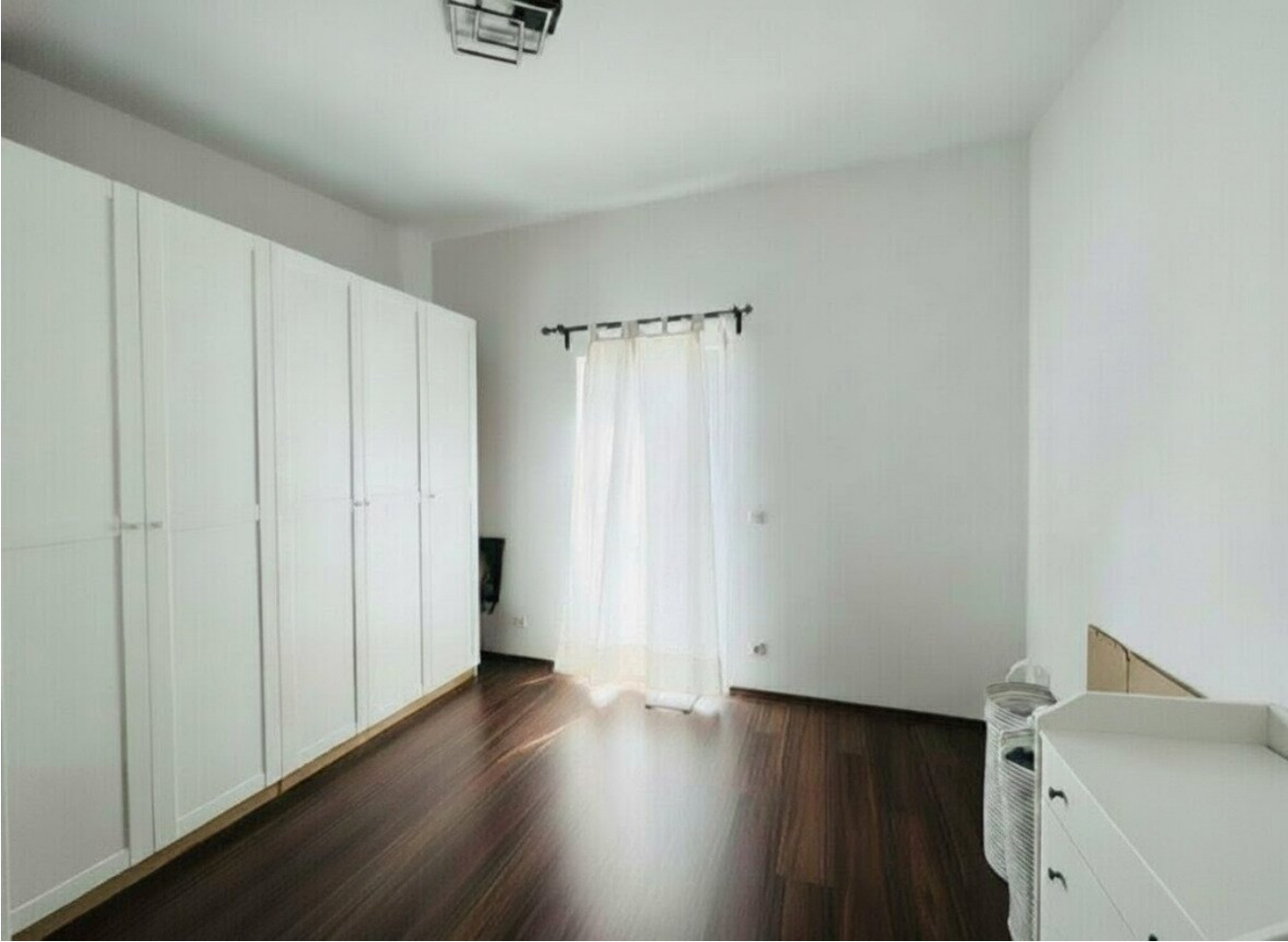
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

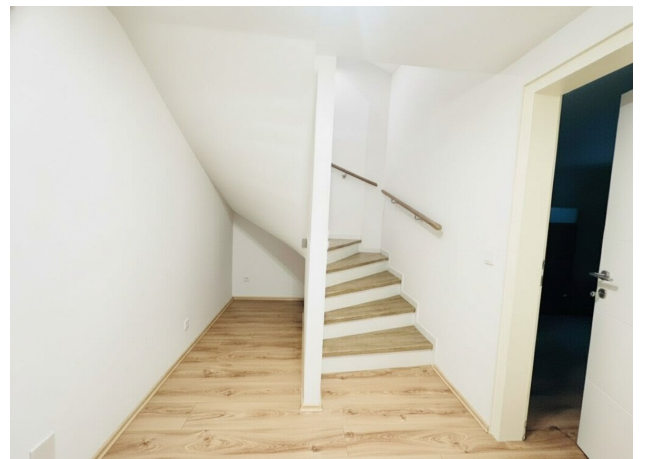
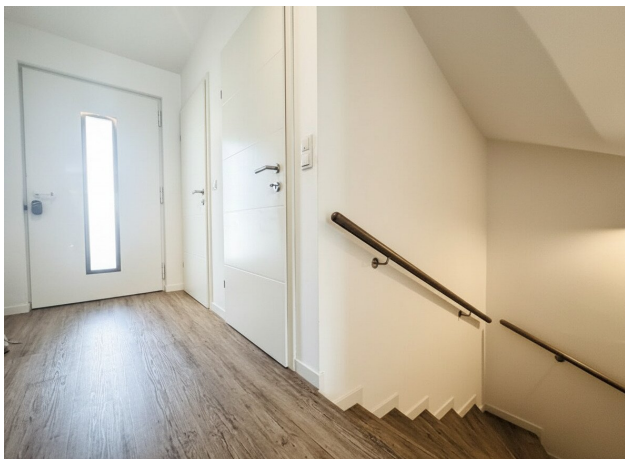






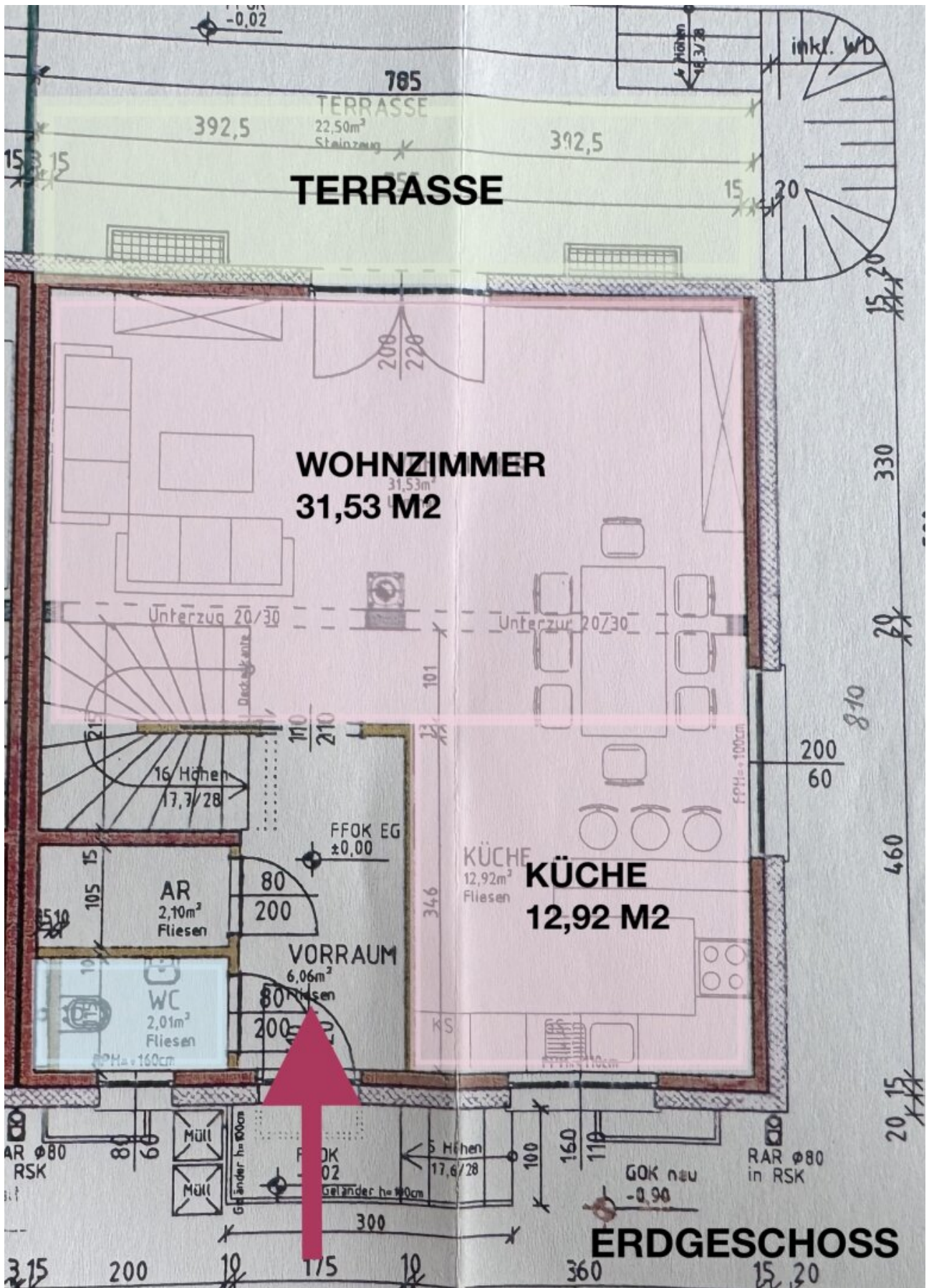


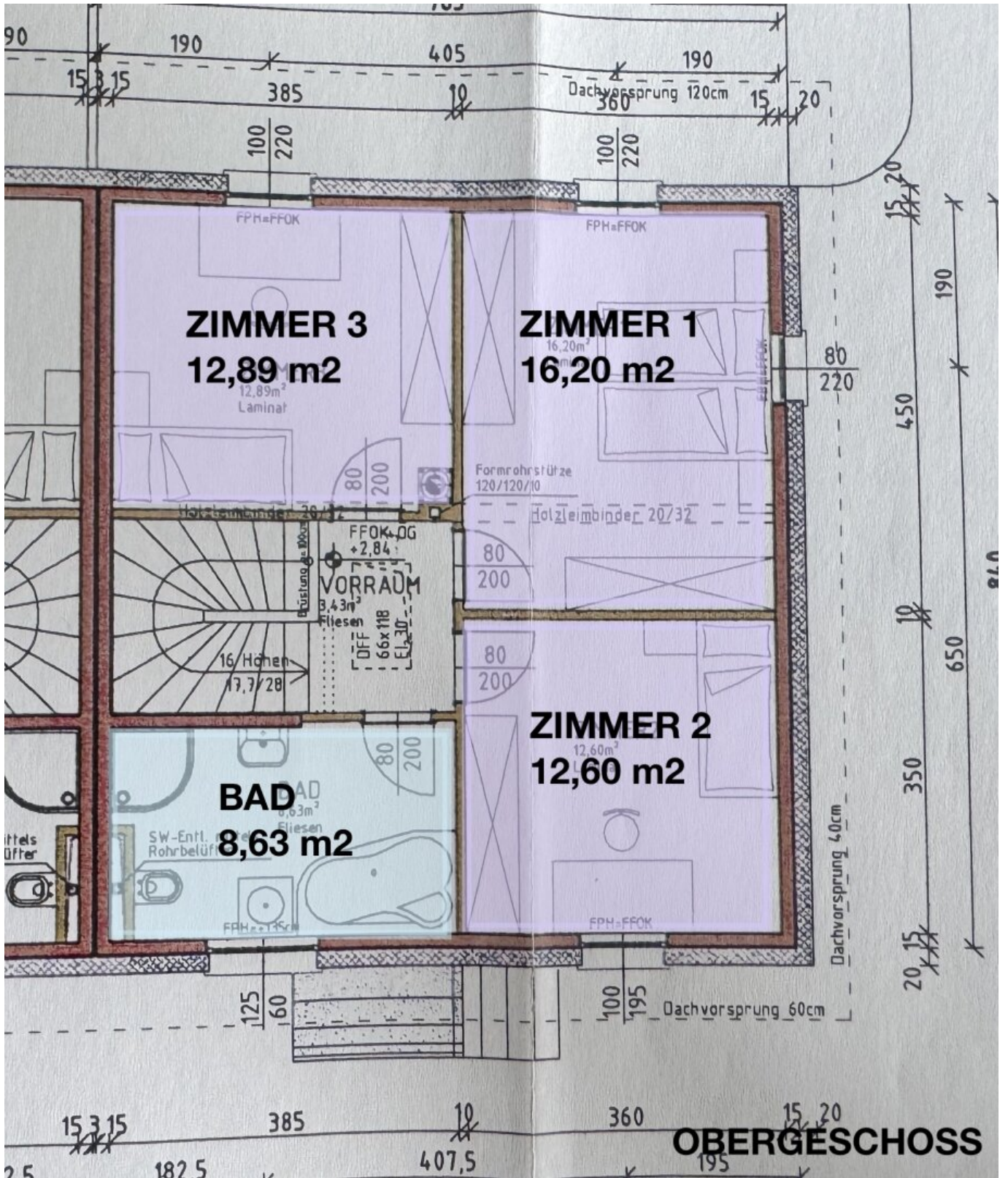


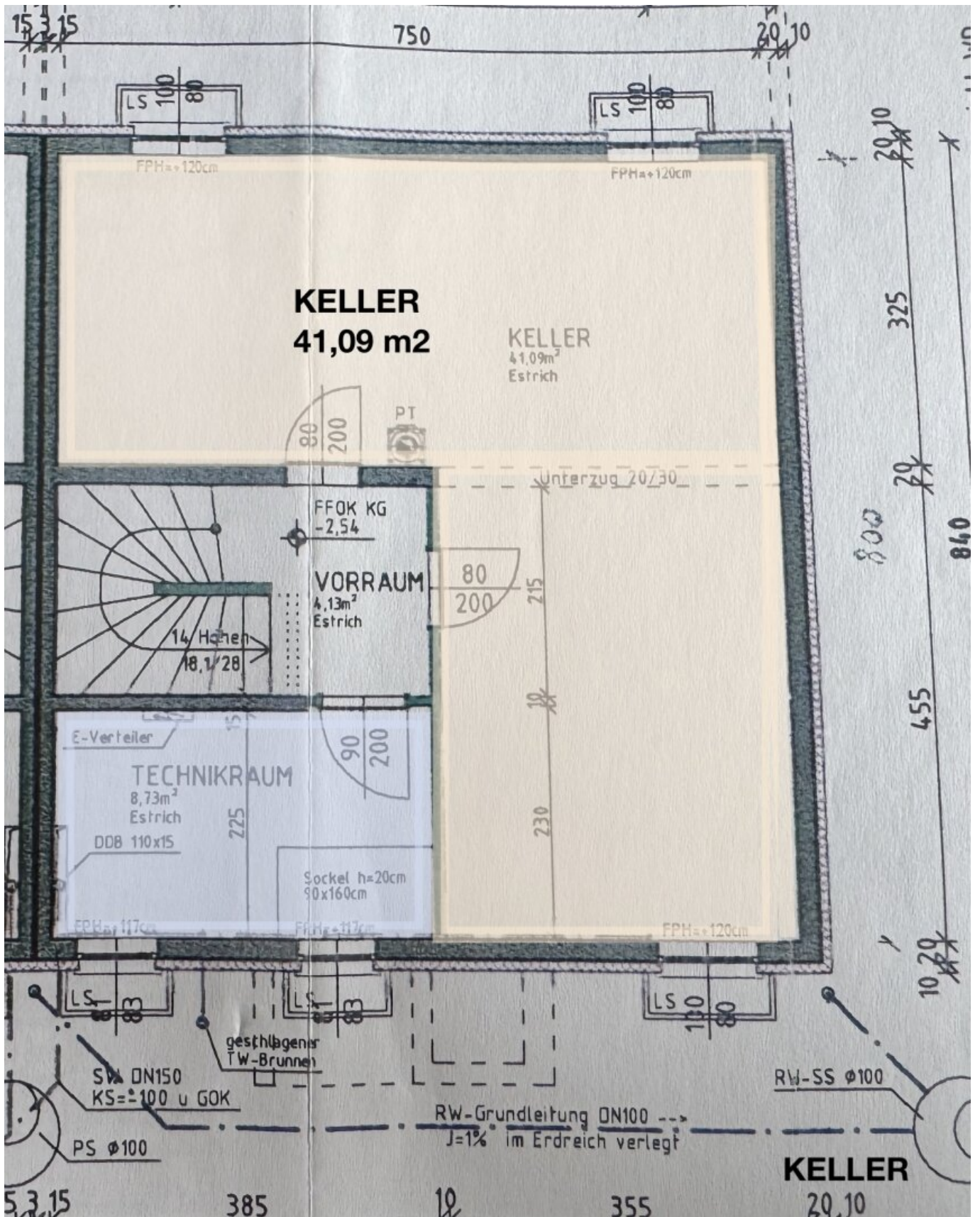


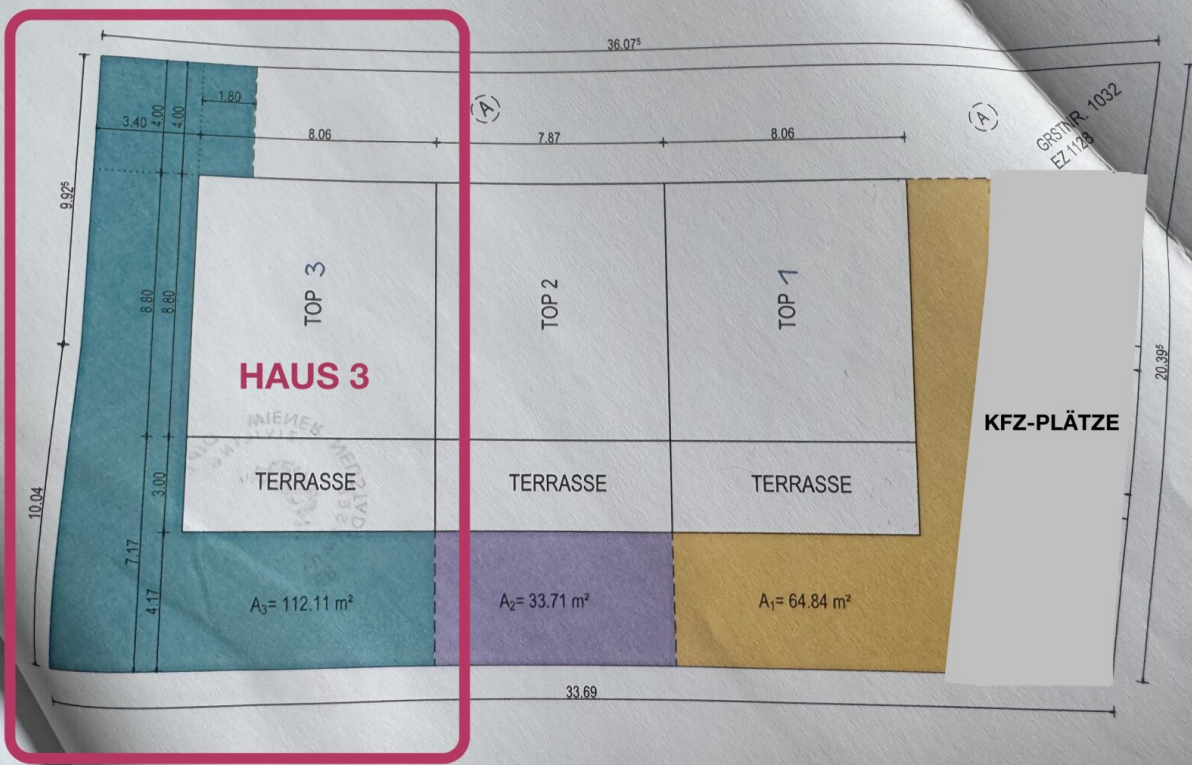












Objektbeschreibung

MODERNES WOHNEN IN FAMILIENFREUNDLICHER UMGEBUNG

Dieses moderne Eckreihenhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine gute Infrastruktur. Der kleine, pflegeleichte Garten lädt zum Entspannen ein, während der eigene KFZ-Stellplatz komfortables Parken (für 2 KFZs) direkt vor der Anlage ermöglicht. Die Reihenshausanlage besteht aus 3 Einheiten mit einem sehr guten Einvernehmen unter den Eigentümern.

Die ruhige Wohnlage bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufspendler, die naturnah wohnen und dennoch von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung profitieren möchten.

AUSSTATTUNG

- Terrassenüberdachung mit Lamellendach
- zeitlose Einbauküche mit Neff Geräten
- Eckbadewanne und bodentiefe Dusche
- 2 WCs
- Fliesen , Feinsteinzeug und Vinylböden
- zentrales Staubsaugersystem
- Luftraum unter der Terrasse/Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder,...
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung mit elektrischen Außenrollos und Fliegengitter

- Luftwasserwärmepumpe im Keller
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Geschossen
- Fußbodenheizung auch im Keller
- eigene SAT-Schüssel mit Anschlüssen in allen Wohnräumen
- A1 Festnetzanschluss
- 18 cm Kamin mit Thermoluftzug
- Wasser aus eigenem Brunnen, öffentlicher Anschluss vorbereitet
- doppelte Ringleitung und Leerverrohrung in Fußboden- und Deckenbereich in allen Räumen
- Stahlbeton bzw. Ziegelitwände für besseren Schall- Wärme- und Brandschutz und besseres Raumklima
- Innenwände: Gipskartonwände

RAUMAUFTeilUNG

EG: ca. 54,62 m²

- VORRAUM
- KÜCHE

- WOHNZIMMER
- TERRASSE
- GARTEN
- WC
- AR

OG: ca. 53,75 m²

- VORRAUM
- 3 ZIMMER
- BADEZIMMER

KELLER: ca. 53,95 m²

- VORRAUM
- TECHNIKRAUM
- GROSSER RAUM MIT ca. 41,09 m² - vielseitige Nutzung möglich (derzeitige Nutzung als Home-Cinema und Home-Office)

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Karl-Tschiedl-Straße befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Weigelsdorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeiteinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar. Verkehrsmäßig ist Weigelsdorf durch die Südost-Autobahn A3 und die Ödenburger Straße B16 sowie die Leitha-Straße B60 erschlossen. Das Zentrum von Wien erreicht man mit dem Auto über die A3 in ca. 40 Minuten.

Sport & Freizeit:

- Tennisanlagen in Weigelsdorf
- zahlreiche Rad- und Spazierwege
- Naherholungsgebiete im südlichen Wiener Becken
- vielfältiges Vereinsleben und Freizeitangebote
- Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum renommierten Golfclub Schloss Ebreichsdorf. Die exklusive 18-Loch-Anlage befindet sich in einer historischen Schlossparklandschaft und zählt zu den schönsten Golfanlagen der Region.

Bildung & Kinderbetreuung:

- Die Volksschule Weigelsdorf befindet sich direkt im Ort und bietet moderne pädagogische Konzepte sowie ganztägige Betreuungsmöglichkeiten.
- Kindergarten- und Hortangebote stehen in Weigelsdorf ebenfalls zur Verfügung.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung für Pendler:

- Bahnhof Weigelsdorf in kurzer Distanz
- regelmäßige Bahnverbindungen Richtung Wien, Wiener Neustadt und Baden

- schnelle Erreichbarkeit der A3 Südostautobahn sowie der B60
- gute Anbindung an das regionale Busnetz

Dadurch gelangen Sie bequem sowohl in die Wiener Innenstadt als auch in die umliegenden Wirtschaftszentren.

RESÜMEE

Dieses moderne Reihenhaus bietet eine hohe Wohnqualität. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, eigenem Garten, Stellplatz, familienfreundlichem Umfeld sowie der Nähe zu Schulen, Kindergärten, Bahnhof und Golfplatz macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit für Familien, Paare und anspruchsvolle Eigennutzer.

WIR FREUEN UNS AUF EINE BESICHTIGUNG MIT IHNEN!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap