Gepflegtes 6-Zimmer-Anwesen in WIESELBURG



Gartenansicht

Objektnummer: 8164/2876

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,19 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	130,14 m²
Kaufpreis:	885.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Hieke

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 7704900
H +43 676 7704900




Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
weiter












KI-bearbeitet

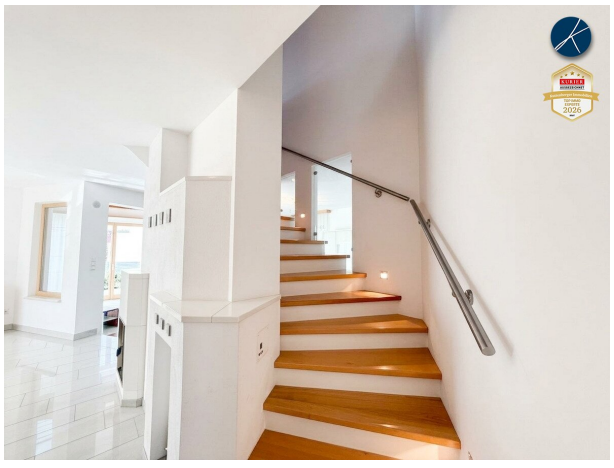





KI-bearbeitet




KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
KI-bearbeitet








KI-bearbeitet






KI-bearbeitet









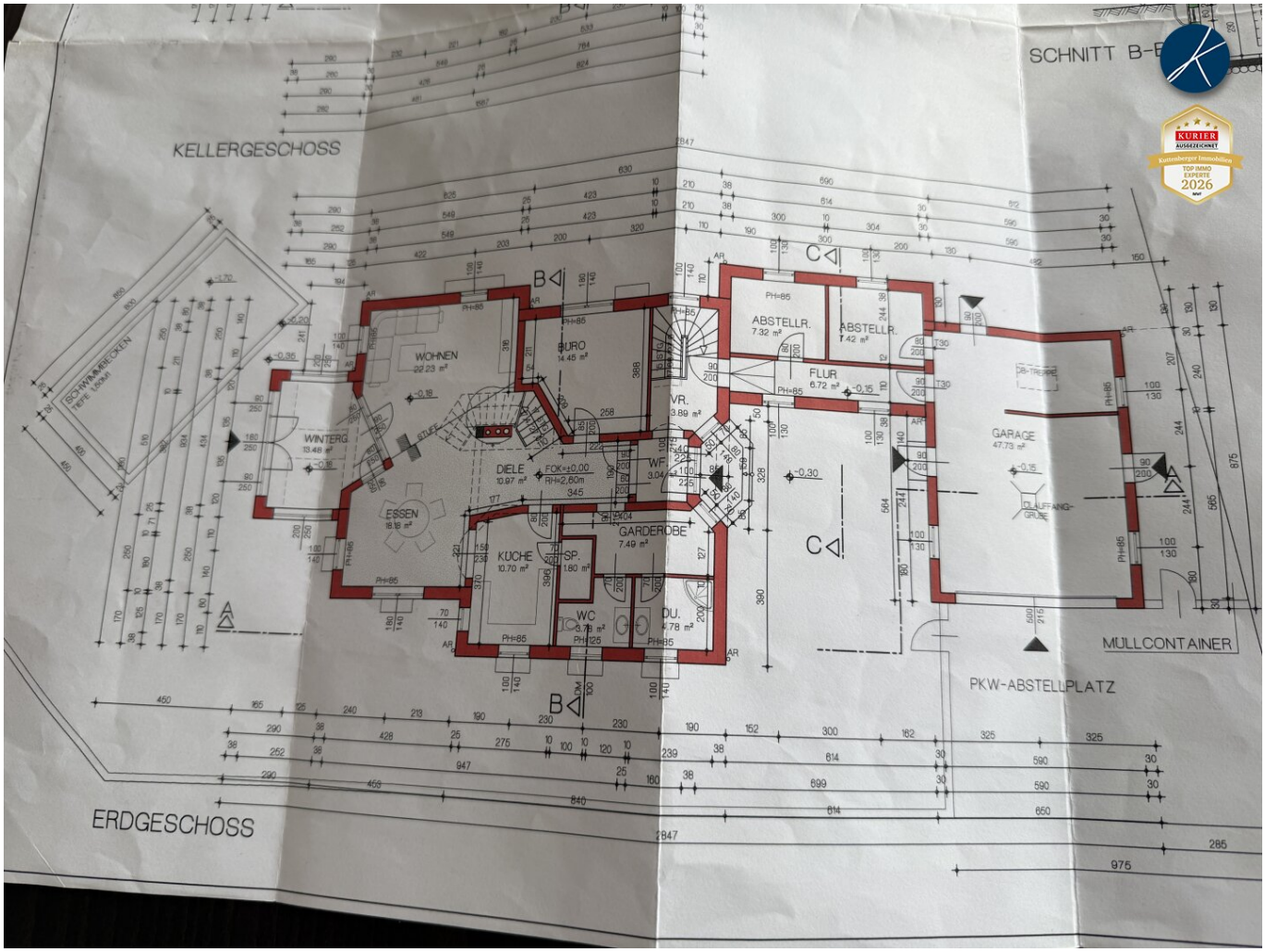


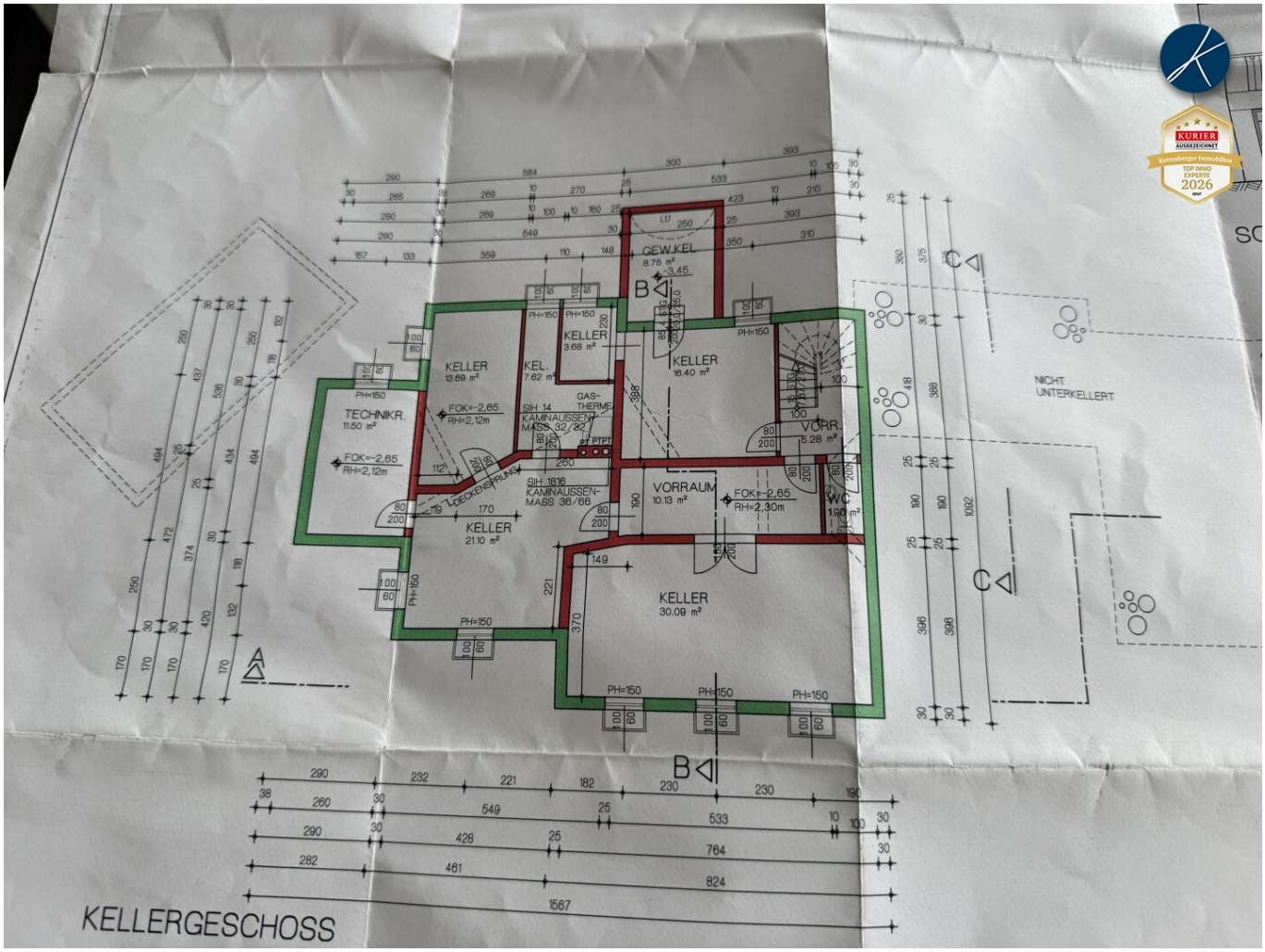


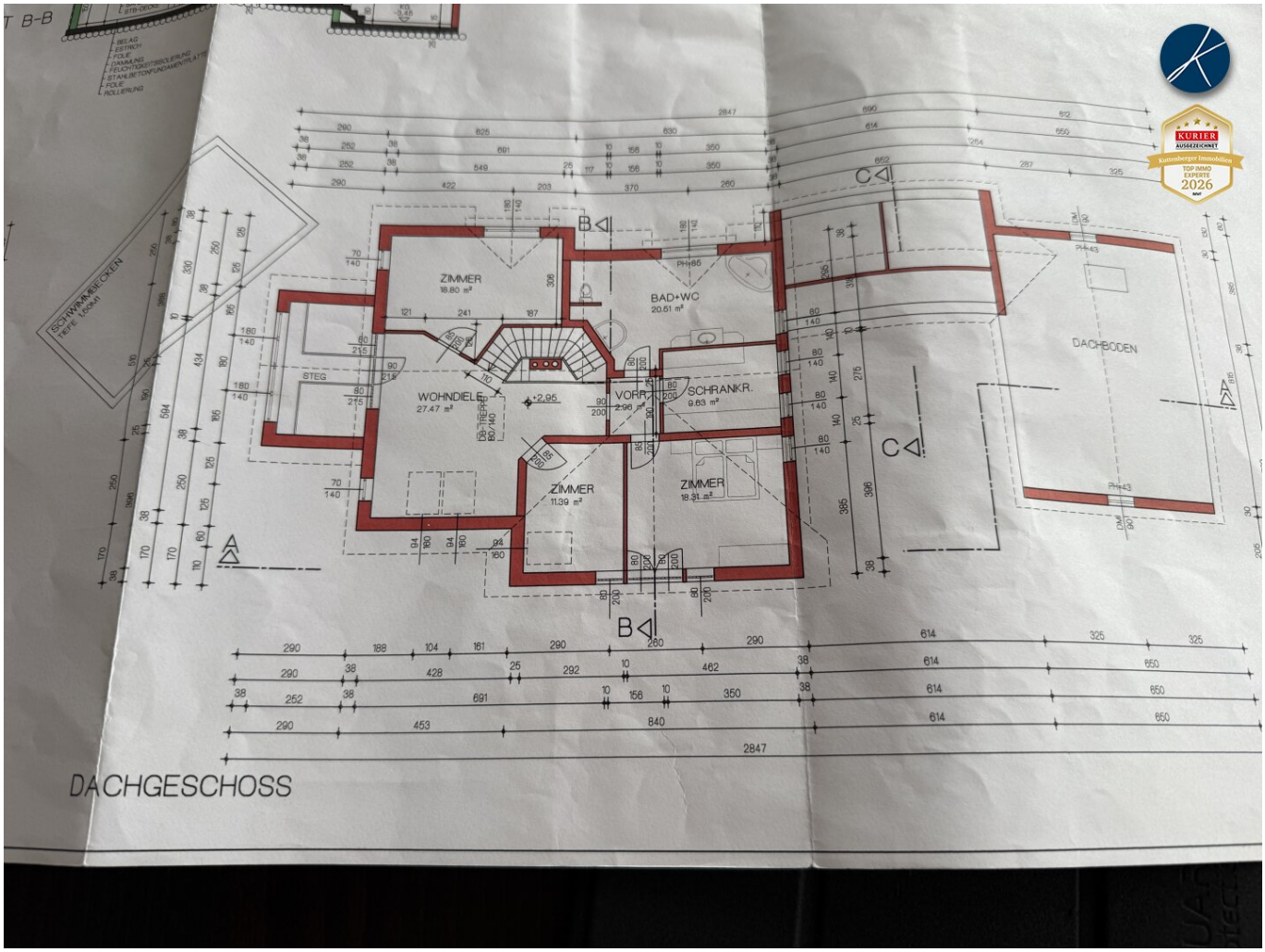







KELLERGESCHOSS
SCHWIMMBECKEN
WOHNEN
22.23 m²
BÜRO
14.45 m²
WINTERG.
13.48 m²
DIELE
10.97 m²
FOK=±0.00
RH=2.60m
ESSEN
16.16 m²
KÜCHE
10.70 m²
SP.
1.80 m²
WC
3.78 m²
DU.
4.78 m²
VR.
3.89 m²
WF
3.04 m²
GARDEROBE
7.49 m²
ABSTELLR.
7.32 m²
ABSTELLR.
7.42 m²
FLUR
6.72 m²
GARAGE
47.73 m²
ERDGESCHOSS
PKW-ABSTELLPLATZ
MÜLLCONTAINER
SCHNITT B-B


KELLERGESCHOSS
TECHNIKR.
11.50 m²
KELLER
13.89 m²
KEL.
7.62 m²
KELLER
3.68 m²
GEW.KEL
8.75 m²
KELLER
16.40 m²
VORR.
5.28 m²
NICHT UNTERKELLERT
KELLER
21.10 m²
VORRAUM
10.13 m²
WC
1.96 m²
KELLER
30.09 m²
GAS-THERME
SIH 14 KAMINAUSSEN-MASS 32/32
SIH 18/18 KAMINAUSSEN-MASS 36/66
LÜFTUNG
DECKENSPRUNG
FOK=-2,65 RH=2,12m
FOK=-2,65 RH=2,12m
FOK=-2,65 RH=2,30m
PH=150
A
B
C


ZIMMER
18.80 m²
BAD+WC
20.61 m²
WOHNDIELE
27.47 m²
VORR.
2.96 m²
SCHRANKR.
9.63 m²
ZIMMER
11.39 m²
ZIMMER
18.31 m²
DACHBODEN
STEG
+2.95
SCHWIMMBECKEN
TIEFE 1.00M
DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Gepflegtes 6-Zimmer-Anwesen in WIESELBURG

Zum Verkauf gelangt dieses **TOP-gepflegte und großzügige 6-Zimmer-Anwesen** in **Wieselburg**.

2005 hochwertigst mit vielerlei modernen **Annehmlichkeiten** errichtet, bietet dieses Objekt durch seine **großzügige Fensterfläche** eine angenehme **Lichtstimmung**.

Mit ca. **224 m² Wohnfläche**, **6-Zimmern** und einer **Gesamtgrundfläche** von ca. **894 m²** ermöglicht dieses Objekt genügend Platz, um sich entfalten zu können.

Lage:

Gelegen in einer ruhigen Wohnsiedlung in Wieselburg, findet man abseits vom Arbeitsalltag seine Ruhe.

In 3 Minuten erreichen Sie die Bundesstraße B25, welche im weiteren Zuge nach knapp 5 Autominuten in die Westautobahn A1 mündet.

In fußläufiger Nähe finden Sie Nahversorger, Drogerie und Co.

Das **Erdgeschoss** teilt sich in Vorraum, Gästebad und Gäste-WC, Büro, Küche mit Speis, Essbereich und Wohnbereich auf.

Im **Obergeschoss** erwartet Sie ein **großzügiger** zweiter **Wohnbereich**, mit französischem Balkon und einem klug platzierten Bodenfenster, welches den Raum mit zusätzlichem **Licht** versorgt.

Weiters sind im OG **3 Schlafzimmer** zu finden, wovon der **Master-Bedroom über ein En-suite-Badezimmer** verfügt. Ein begehbarer Kleiderschrank ist ebenfalls vorhanden.

Im **Keller** findet man neben dem Heiz- und Technikraum ebenso den Hobbyraum mit einem Gewölbe-/Weinkeller. Ein Küchenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Weiters ist ein **Lagerraum** vorhanden sowie ein noch nicht fertiggestellter Kellerraum, welcher **die Errichtung eines Wellnessbereichs ermöglicht**. Die Starkstromanschlüsse dafür sind bereits vorhanden.

Eine vom Wohnbereich aus **begehbare Terrasse** verbindet das Wohnzimmer mit dem **großzügigen Garten**, welcher sich um das **gesamte Haus herum** zieht. Am Ende des Gartens ist eine herrliche **Pergola** und ein kleiner **Geräteschuppen** zu finden.

Weiters verfügt das Anwesen über eine **Garage**, welche Platz für **bis zu 2 Pkw** bietet. Die Garage kann außerdem über einen **Verbindungsgang** direkt vom Haus aus betreten werden. Im Verbindungsgang sind ebenso eine kleine **Garderobe** und die **Waschküche** zu finden.

Die Zu- und Ableitungen, sowie die Beheizung für einen Pool wurden bereits gelegt - dieser kann somit direkt nach der Errichtung an den Wasser- und Heizkreis angeschlossen werden.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme.**

Ein **moderner Kachelofen** kann an kalten Tagen ebenso genutzt werden.

Zusätzlich wird das Warmwasser durch mehrere Solarpaneele am Dach erwärmt.

Eine zentrale Staubsaugeranlage mit Anschlüssen im ganzen Haus ist ebenso vorhanden.

Der **Kaufpreis** liegt bei **€885.000,-**

Interesse? Gerne lassen wir Ihnen ein detailliertes Angebot zukommen! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KONTAKT: **0676 7704900 - Maximilian Hieke**

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **vier Jahre in Folge** ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026**! *(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap