Das Landhaus-Chalet



Hausansicht

Objektnummer: 20047

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Weigelsdorf
Baujahr:	2012
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	438,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	340,00 m²
Keller:	103,00 m²
Kaufpreis:	960.000,00 €
Betriebskosten:	85,75 €
Provisionsangabe:	

34.560,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Bieber

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B



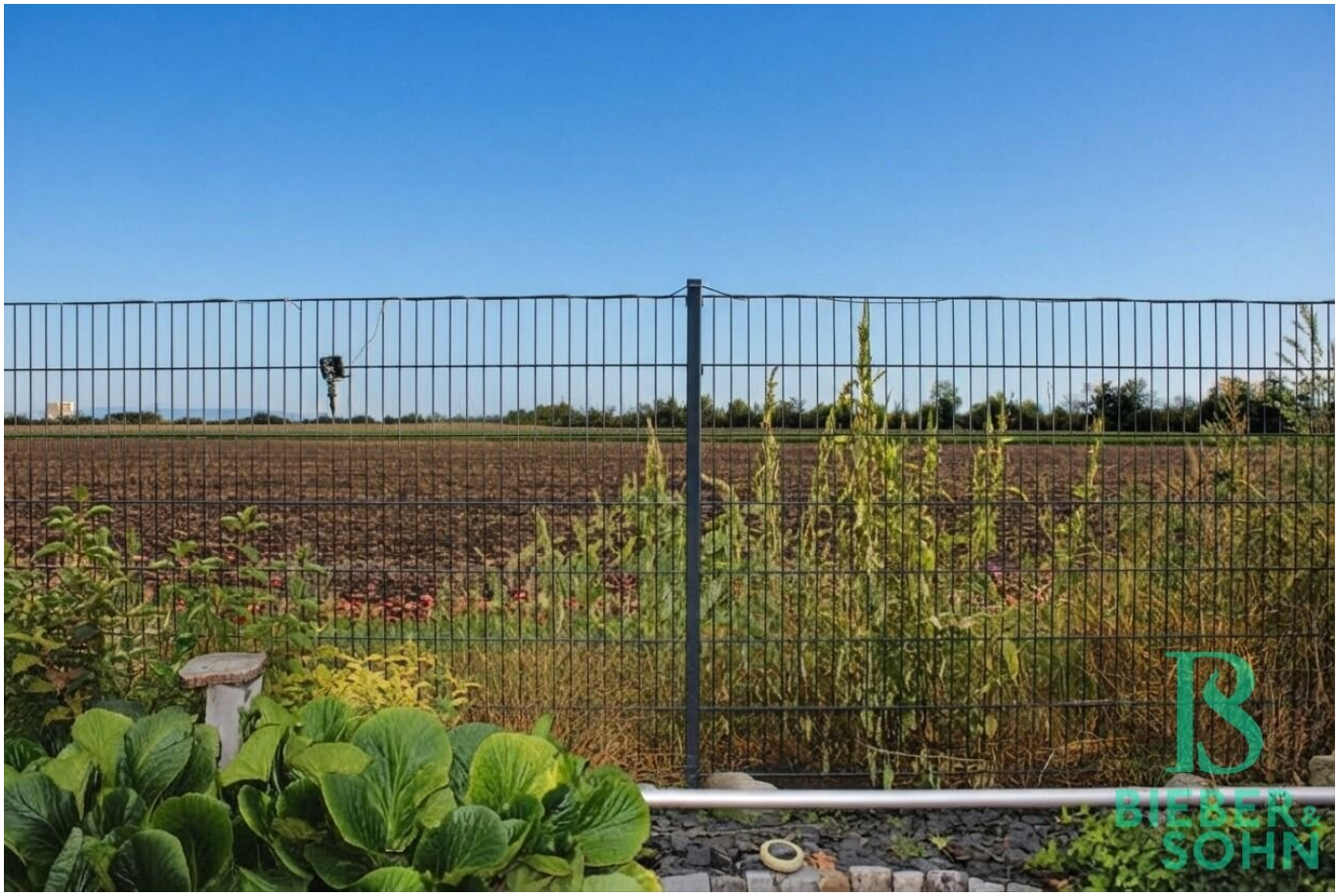


BIEBER& SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN


50
BIEBER&
SOHN


BIEBER&
SOHN


BIEBER&
SOHN









BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN







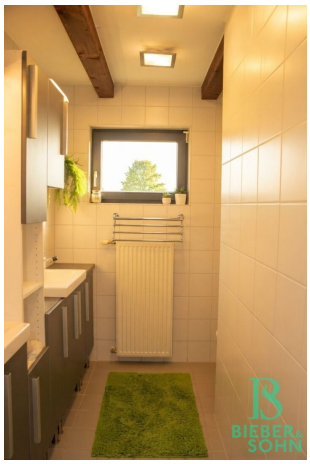


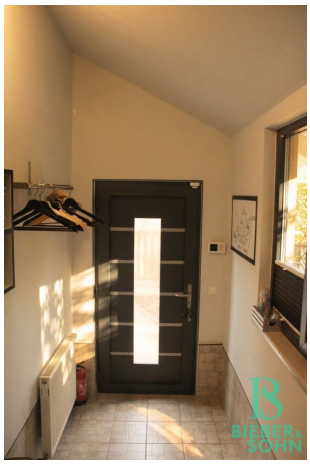






BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN







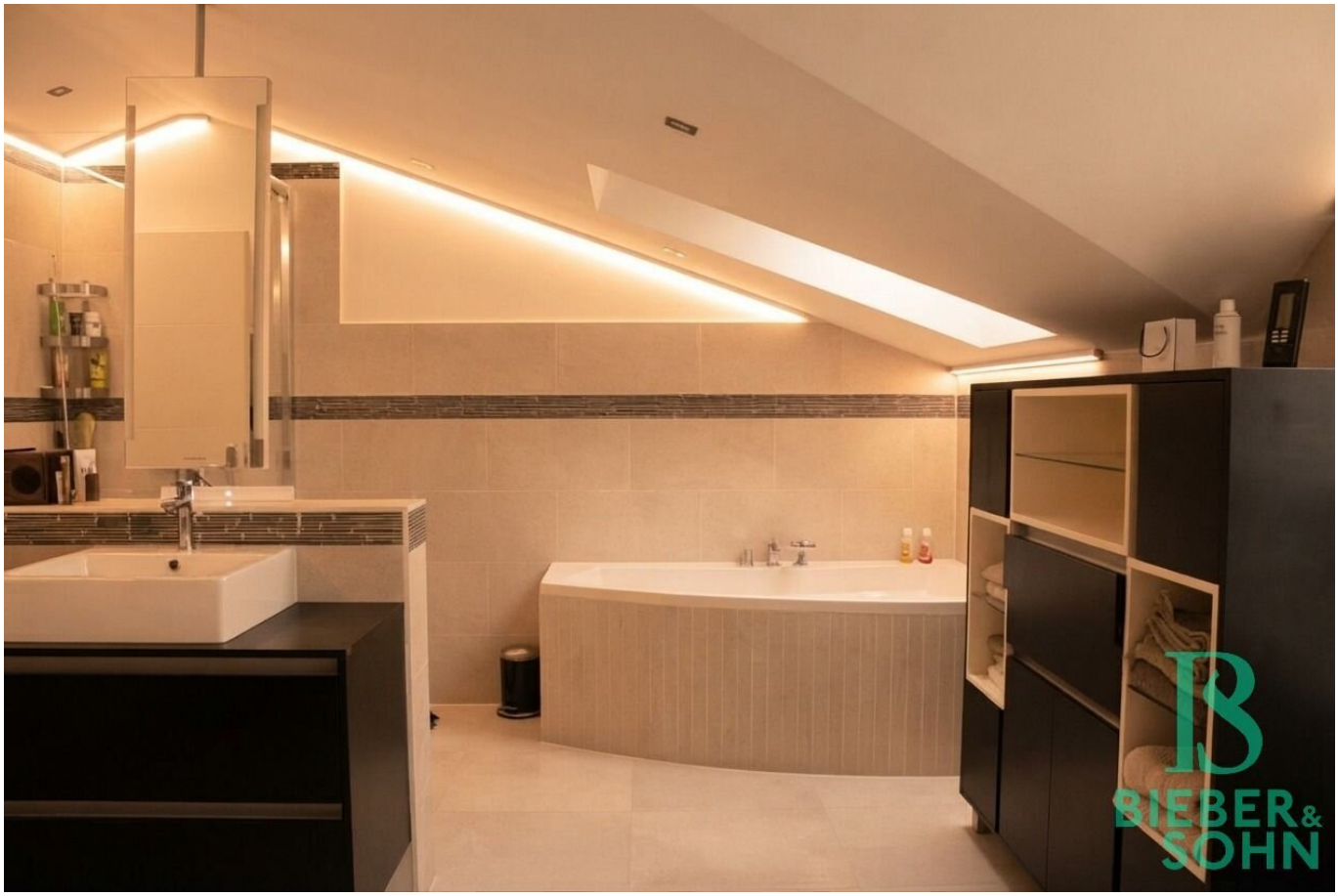








BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN















BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN















BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN

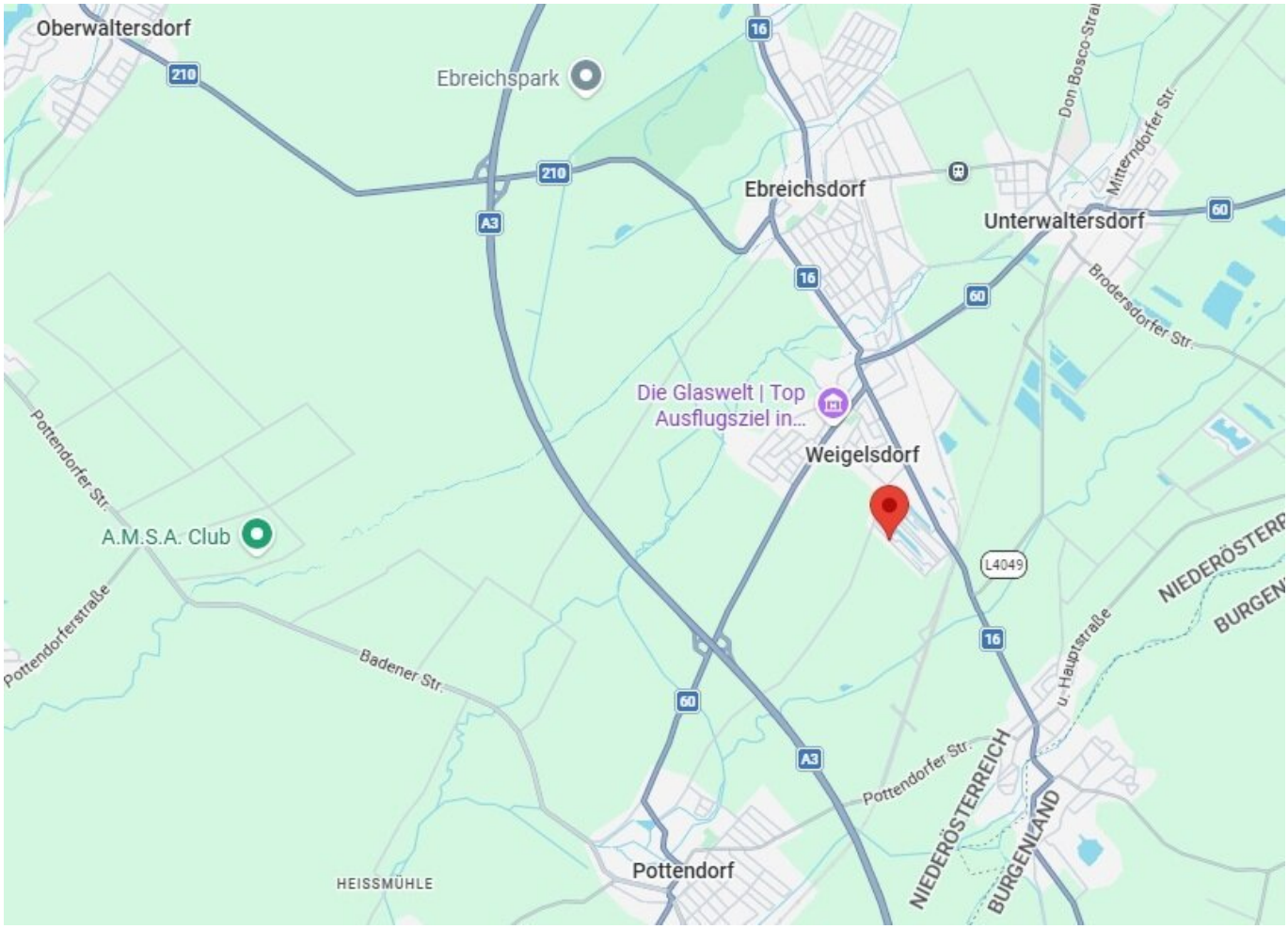


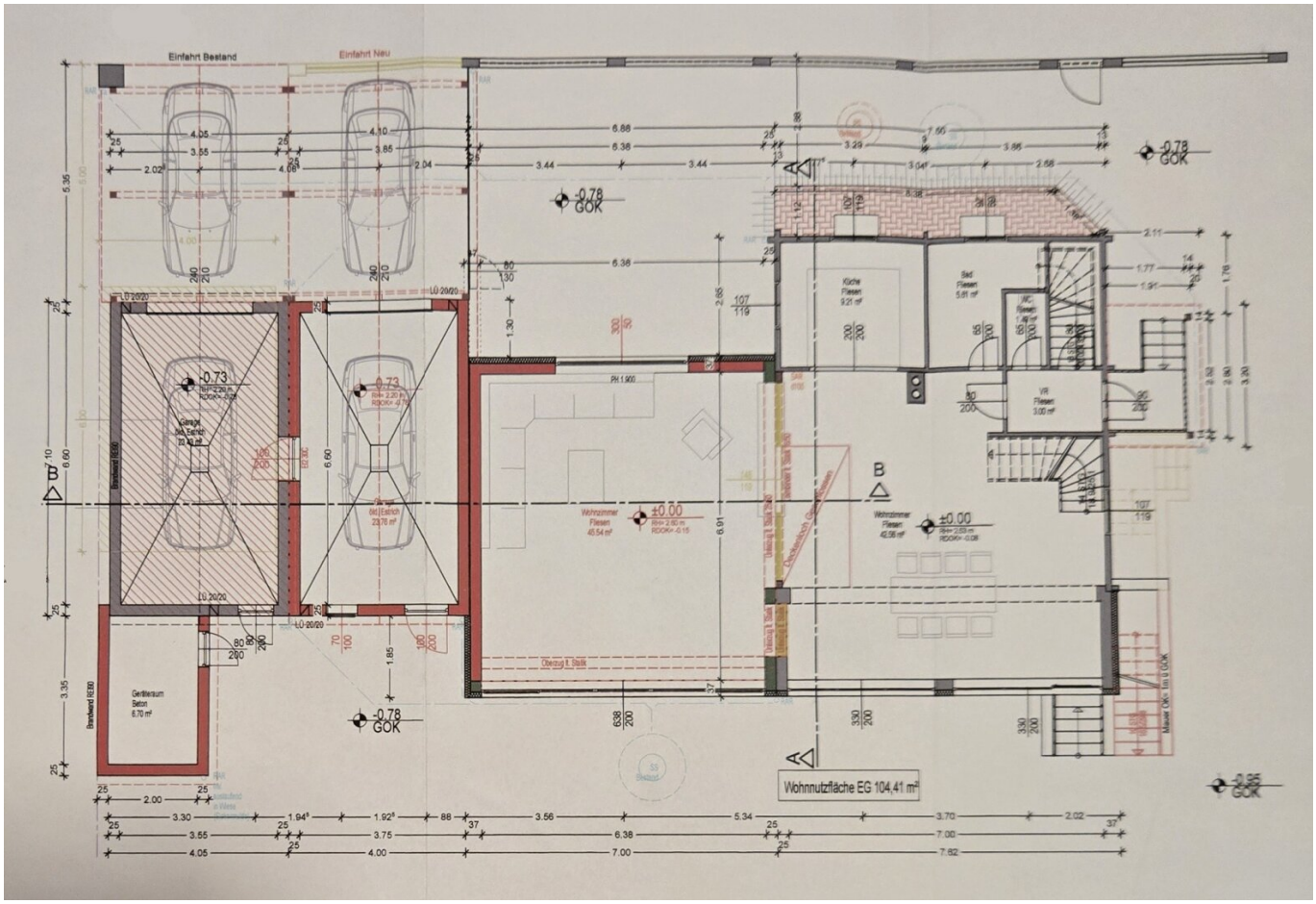


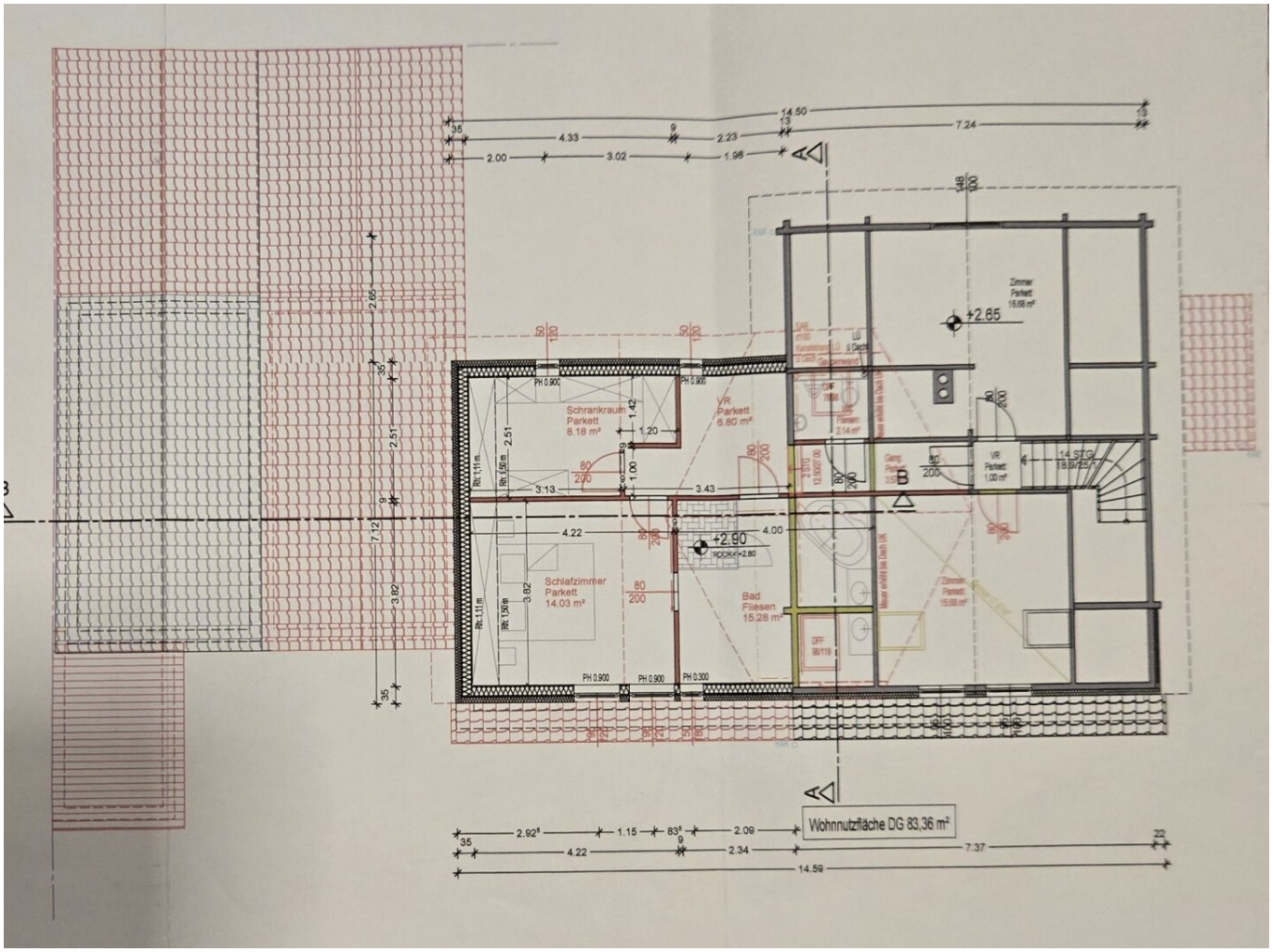


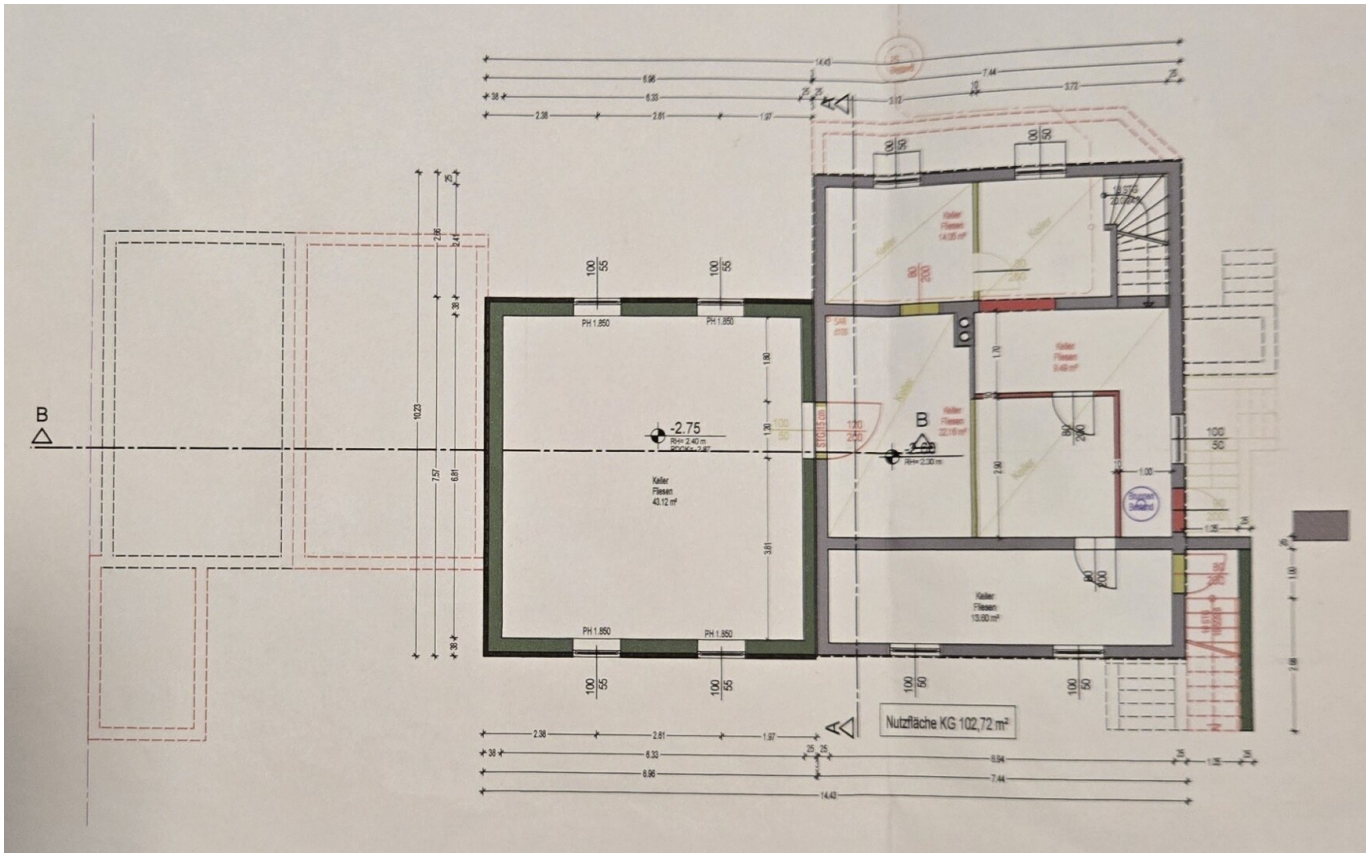





Oberwaltersdorf
Ebreichspark
Ebreichsdorf
Unterwaltersdorf
Die Glaswelt | Top Ausflugsziel in...
Weigelsdorf
A.M.S.A. Club
Pottendorferstraße
Pottendorfer Str.
Badener Str.
Brodersdorfer Str.
Mitterndorfer Str.
Don Bosco-Straße
u. Hauptstraße
L4049
HEISSMÜHLE
Pottendorf
NIEDERÖSTERREICH
BURGENLAND
210
16
60
A3


Einfahrt Bestand
Einfahrt Neu
-0.78 GOK
-0.73
Garage 1 Stellplatz 19.44 m²
Stellplatz 2 Einfahrt 23.76 m²
Gerätesaum Beton 6.70 m²
Brandwand REI90
LÜ 20/20
PH 1.900
±0.00
Wohnzimmer Fliesen 45.54 m²
Wohnzimmer Fliesen 45.56 m²
Küche Fliesen 9.21 m²
Bad Fliesen 5.81 m²
WC Fliesen 1.49 m²
VR Fliesen 3.00 m²
Deckensch. Gipskartonplatten
Überzug lt. Statik
Wohnnutzfläche EG 104.41 m²
-0.85 GOK


Schrankraum
Parkett
8.18 m²
VR
Parkett
6.80 m²
Schlafzimmer
Parkett
14.03 m²
Bad
Fliesen
15.28 m²
Zimmer
Parkett
16.68 m²
VR
Parkett
1.00 m²
+2.65
+2.90
ROK/K=2.80
14 STG/
18.5/25.0
Wohnnutzfläche DG 83,36 m²


B
B
-2.75
RH+ 2.40 m
Keller
Fliesen
43.12 m²
PH 1.850
PH 1.850
PH 1.850
PH 1.850
Keller
Fliesen
13.00 m²
Nutzfläche KG 102,72 m²

Objektbeschreibung

Im Erholungszentrum Weigelsdorf, in absoluter Ruhelage mit Weitblick in die Felder, entstand 2012 aus einem 1986 errichteten Holzblockhaus ein wunderschönes und modernes Landhaus-Chalet mit vielen Besonderheiten und Finessen.

Die Wohnfläche von ca. 190 m² ist hervorragend aufgeteilt!

Das Erdgeschoss, welches das großzügige Gefühl eines Lofts vermittelt, bietet einen wundervollen und hellen, vollverglasten, ca. 88 m² großen Wohn- und Essbereich mit jeweils einem Ausgang auf die Gartenterrasse, einem modernen und eleganten Kamin sowie einer anschließend offengehaltenen Küche. Ein Duschbad, ein separates WC und ein Vorraum zum Hauseingang sind ebenfalls vorhanden.

Im Essbereich befindet sich der Stiegenaufgang, welcher im Dachgeschoss in einem langen Flur mündet. Von hier aus gelangt man in drei Zimmer mit ca. 14 m² bis 17 m² Größe, einen Schrankraum, ein separates WC mit Pissoir sowie in ein traumhaft elegantes, ca. 15 m² großes Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken. Von diesem Badezimmer besteht zudem ein separater Zugang in ein Schlafzimmer.

Der Keller ist sowohl über den Vorraum im Erdgeschoss als auch über den Garten zu begehen. Ein großer Vorraum, optimal für eine großzügige Speis, sowie ein Durchgangskellerraum, von dem aus der Heizraum, die Waschküche mit Duschbereich und Sauna sowie ein weiterer, wohnlicher und mit Fußbodenheizung ausgestatteter, ca. 43 m² großer Kellerraum erreichbar sind, stehen zur Verfügung. Dieser bietet sich optimal als Büro, Hobbyraum, Kino- und/oder Fitnessbereich an.

Sonne, Weitblick, Kulinarik, Sport, Erholung und Ruhe – all das bietet der Süd-West ausgerichtete Garten mit seiner Vielfalt! Unter der überdachten und windgeschützten Pergola gemütliche Grillabende am Steinkamin genießen, in der Lounge auf der Sonnenterrasse relaxen, sich in der Pavillon-Liege erholen und dabei in die Ferne blicken oder zum Abkühlen ein paar Runden im beheizbaren Pool drehen… all das ist hier möglich!

Ein großzügiger Gartenabstellraum ist ebenfalls vorhanden. Auch der Zugang zu den Garagen erfolgt über den Garten.

Eine Garage ist nicht immer gleich nur eine Garage – die ca. 47 m² große Doppelgarage bietet nicht nur ausreichend Platz für zwei Kraftfahrzeuge, auch für Stauraum und mehr ist gesorgt. Der Dachgiebel zum Verstauen, eine Werkbank am Waschplatz und die Fußbodenheizung sorgen auch im Winter für ein wohliges Weiterbasteln, Putzen, Schlichten oder Überwintern mancher Pflanzen. Und sollte dann „plötzlich“ kein Platz für ein Fahrzeug vorhanden sein, steht vor der Garage zusätzlich ein ca. 44 m² großes Carport zur Verfügung.

Klimaanlage, 3-fach-Isolierglasfenster im Neubau, 2-fach-Isolierglasfenster im Bestand, Raffstores und Insektenschutz, Alarmanlage, Feinsteinzeug, Fliesen, Laminatböden, Fußbodenheizung, Gas-Zentralheizung und Festbrennstoffkessel, Sauna, Hausbrunnen, Swimmingpool, Bewässerungsanlage, beheizter Keller und Garage sowie vier KFZ-Abstellplätze … sind nur einige der zahlreichen Ausstattungsmerkmale dieser wunderschönen und einmaligen Liegenschaft.

Die Lage bietet Erholung pur und trotzdem nur 5 Minuten von der Autobahn und den Geschäften des täglichen Bedarfs entfernt. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist in 10 Gehminuten erreichbar – zu den Buslinien 200 und 210 (Wien Hauptbahnhof – Eisenstadt) sowie 321 (Unterwaltersdorf – Landegg).

Das Landhaus-Chalet – wunderschön und einmalig!

Betriebskosten (Grundsteuer, Schmutzwasser und Abfallwirtschaft): 85,75 EUR/p.m.

Kaufpreis: 960.000,00 EUR

Provision: 34.560,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

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.