Erstbezug - Doppelhaushälfte-Belagsfertig - jetzt selbst verwirklichen!



Objektnummer: 6547/4480

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2425 Nickelsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,36 m²
Nutzfläche:	160,36 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	189,37 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	335.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ildikó Lörintzy

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a



























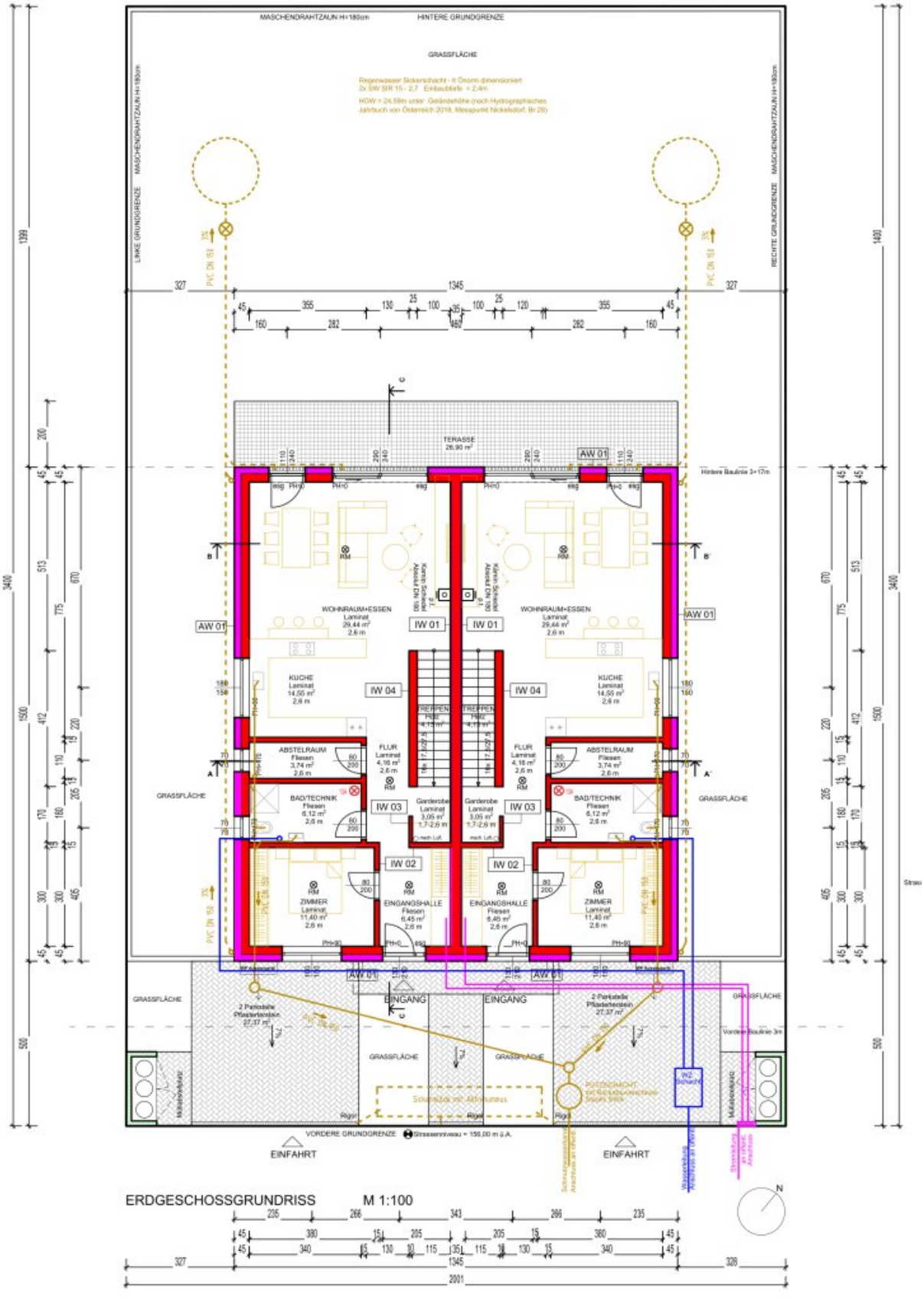




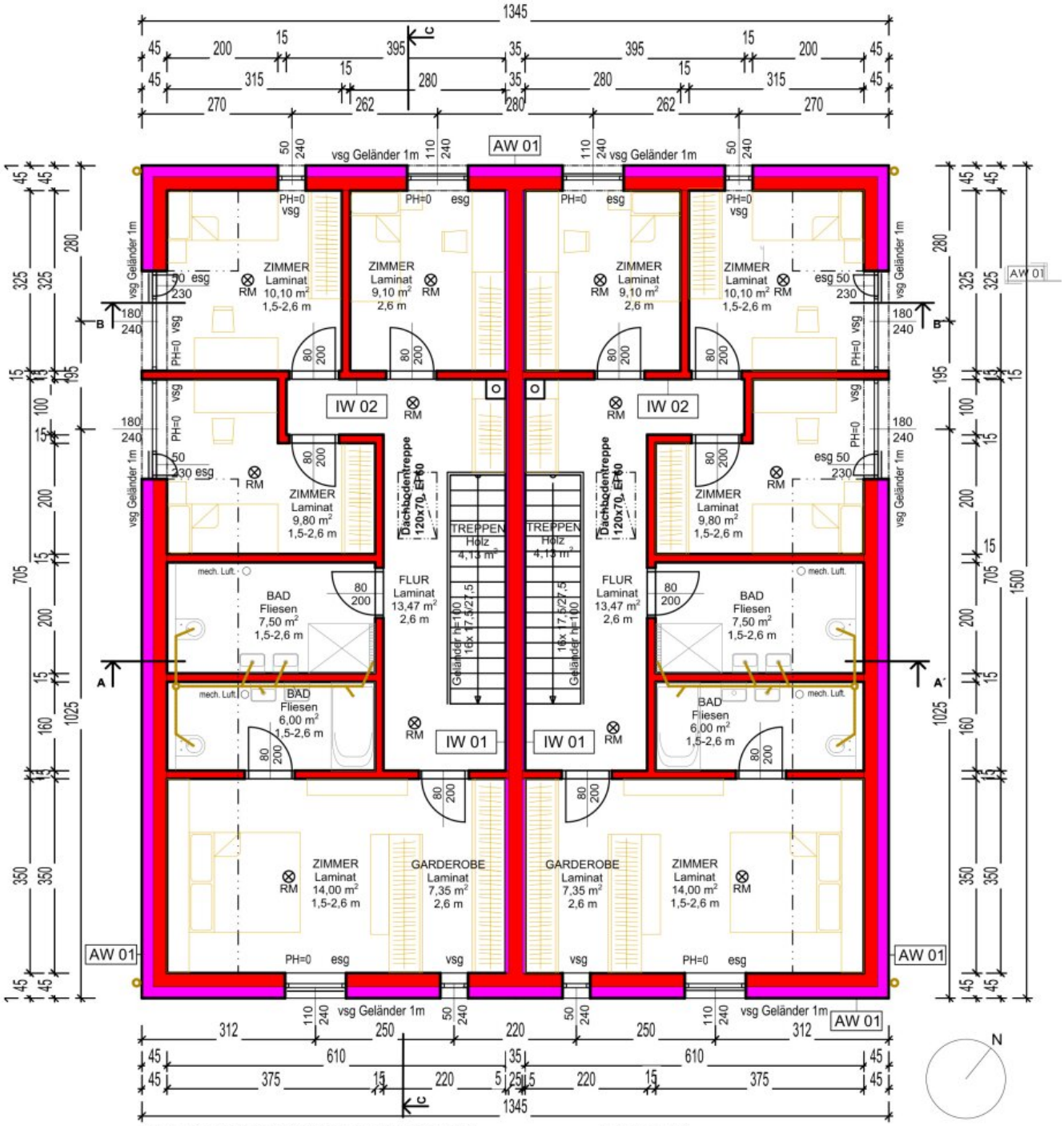






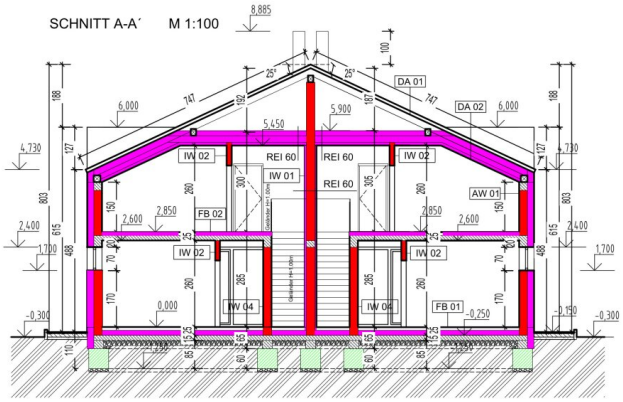


ERDGESCHOSSGRUNDRISS M 1:100

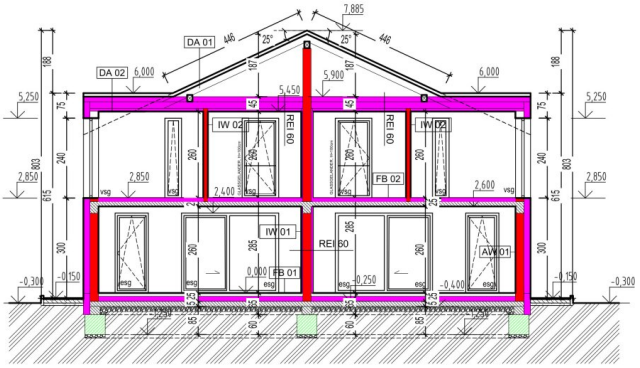


OBERGESCHOSSGRUNDRISS M 1:100

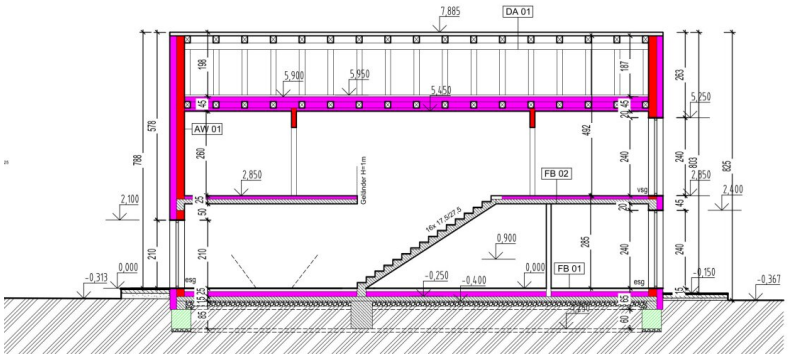
SCHNITT A-A´ M 1:100

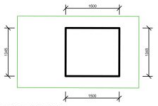


SCHNITT B-B´ M 1:100



SCHNITT C-C´ M 1:100





STATISTIK

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	680 m²
BEBAUTE FLÄCHE - HAUS	201,75 m²
BEBAUTE FLÄCHE - TOTAL	201,75 m²
BEBAUUNGSDICHTE	29,67 %
UMBAUTER RAUM	1078,48 m³
WOHNNUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS	166,08 m²
WOHNNUTZFLÄCHE OBERGESCHOSS	153,48 m²
WOHNNUTZFLÄCHE TOTAL	319,56 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE EG	201,75 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE OG	201,75 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE TOTAL	403,50 m²
WIDMUNG:	BAULAND - GEMISCHTES BAUGEBIET (§ 14 ABS. 3 LIT. F)
GEBAUDEKLASSE:	II

MATERIALLEGENDE

- ROLLIERUNG
- GEWACHSENER BODEN
- ERDSCHÜTTUNG
- BETON
- STAHLBETON
- MAUERWERK
- HOLZKONSTRUCTION
- WÄRMEDÄMMUNG

DETAIL: EINFRIEDUNG
Maschendrahtzaun (M 1:100)

MÜLLABSTELLPLATZ (M 1:100)

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 160 m² Wohnnutzfläche auf 2 Geschossen mit 6 Zimmern**
- **Erdgeschoss mit offenem Wohn-Essbereich (ca. 29 m²) samt Küche und direktem Zugang zur ca. 13 m² großen Terrasse**, Zimmer, Eingangsbereich, Garderobe, Bad/WC/Technik und Abstellraum
- **Obergeschoss mit 4 Zimmern und 2 Badezimmer**, davon ein Zimmer mit angrenzender Garderobe und Badezimmer/WC
- **Rund 189 m² Garten und rund 13 m² Terrasse** (Grundstück rund 340 m²)
- Baujahr 2025 – Erstbezug
- **2 Stellplätze**
- Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung
- Kaminzug im Wohnraum vorhanden
- **Belagsfertiger Zustand**
- Raumhöhe ca. 2,6 m
- Ziegelbauweise mit Satteldach, Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung
- Wohnungseigentum geplant

- Verfügbar:sofort

- **Kaufpreis: € 335.000**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die Doppelhaushälfte wurde 2025 gebaut und wird als Erstbezug angeboten. Auf zwei Geschossen stehen Ihnen rund 160 m² Wohnnutzfläche mit 6 Zimmern zur Verfügung. Gebaut wurde in Ziegelbauweise mit Satteldach, die Kunststofffenster haben Doppel-/Mehrfachverglasung. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,6 m, im Obergeschoss unter den Dachschrägen ca. 1,5–2,6 m.

Erdgeschoss

Über den Eingangsbereich betreten Sie das Haus. Von dort erreichen Sie die Garderobe, das Zimmer, das Bad/Technik, den Abstellraum und den Flur mit der Holztreppe ins Obergeschoss. Herzstück ist der Wohn-Essbereich mit anschließender Küche und direktem Zugang zur Terrasse.

Obergeschoss

Ein zentraler Flur verbindet vier Zimmer mit ca. 14 m², ca. 10,1 m², ca. 9,8 m² und ca. 9,1 m² sowie ein Bad. Zum größten Zimmer gehört eine Garderobe. Eine Dachbodentreppe führt zum Dachboden.

Garten und Außenbereich

Zum Haus gehören ein Garten mit rund 189 m² und eine Terrasse mit rund 13 m². Für Fahrzeuge stehen 2 Stellplätze zur Verfügung.

Technik

Die Beheizung erfolgt per Luftwärmepumpe, die via Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt. Im Wohnraum ist ein Kaminzug (Schiedel) vorhanden – ideal für alternative Heizformen.

Belagsfertiger Zustand

Das Haus wird im belagsfertigen Zustand übergeben, heißt für Sie, dass folgende Arbeiten bleiben:

- Innentüren + Zargen
- Bodenbeläge innen
- Bodenbeläge Terrasse / Einfahrtsbereich
- Inneneinrichtung (Bad, Küche, etc.)
- Handlauf

? **Bildungseinrichtungen**

Kindergarten: In der Hauptstraße 14, ca. 1,3 km entfernt.

Volksschule: In der Lindengasse 26, ca. 1,1 km entfernt.

Mittelschule: Die Mittelschule Zurndorf (Mühlgasse 42) liegt ca. 6 km entfernt. Der Bus 298 fährt über die Neue Mittelschule Zurndorf.

? **Gesundheitsversorgung**

Arzt für Allgemeinmedizin: Im Ort in ca. 400 m Entfernung.

Apotheke: Die nächste Apotheke ist in Zurndorf, ca. 6 km entfernt.

Klinik Kittsee: Ca. 17 km entfernt.

?? **Nahversorgung**

Im Ort finden sich Nahversorger, die in ca. 1 km erreichbar sind:

Nah&Frisch: Mittlere Hauptstraße 43, Nickelsdorf – ca. 1 km

Bäckerei Naglreiter: Mittlere Hauptstraße 62, Nickelsdorf – ca. 1,1 km

Raiffeisenbank: Hauptstraße 36, Nickelsdorf – ca. 1,4 km

Für größere Einkäufe:

SPAR: Am Leithafeld 34, Zurndorf – ca. 7 km

BILLA: Obere Hauptstraße 97, Zurndorf – ca. 7 km

HOFER: Gewerbestraße 1, Parndorf – ca. 16 km

? **Öffentlicher Verkehr**

Busverbindungen: Linie 298: Verbindet Neusiedl am See mit Zurndorf und Nickelsdorf. Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen: Der Bahnhof Nickelsdorf liegt ca. 2,1 km entfernt. Von dort fährt ein Regionalzug in ca. 50 Minuten nach Wien Hauptbahnhof. vormoovitapp

? **Auto-Anbindung:**

Die Ostautobahn A4 erreichen Sie über die Abfahrt Nickelsdorf. Wien ist in ca. 57 Minuten

erreichbar (rund 70 km). Bratislava erreichen Sie in ca. 25 Minuten.

? **Besonderheiten & Freizeit**

Nickelsdorf liegt in der Nähe von Parndorf und dem Neusiedler See. Der Ort bietet Tennisplätze, einen Beachvolleyballplatz, einen öffentlichen Sportplatz, eine Skateranlage sowie Gasthäuser und Buschenschenken.

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 Zuga

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 <500m
Krankenhaus <9.500m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap