

**Wohnhaus 5 Min. vor Gänserndorf. - Liebevoller Garten  
und sanierter Bestand. - Bahnhof fußläufig.**



**Objektnummer: 755**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

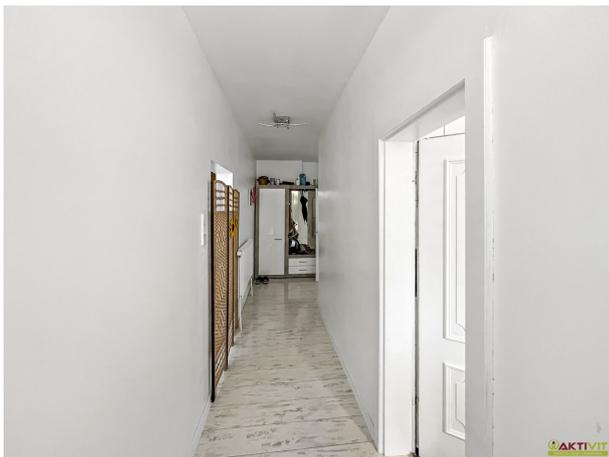
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2253 Weikendorf
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,69 €
<b>USt.:</b>	11,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

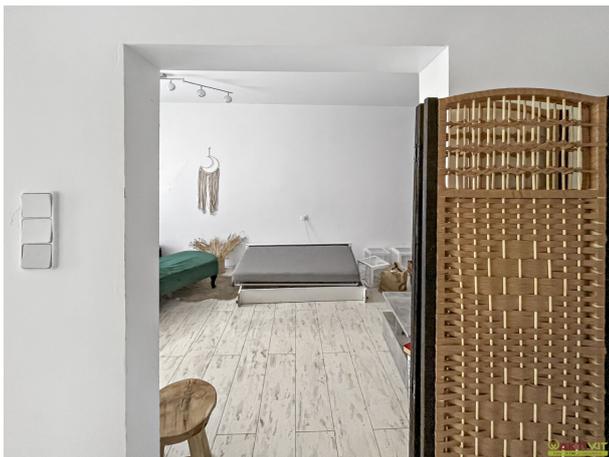
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Höslinger**













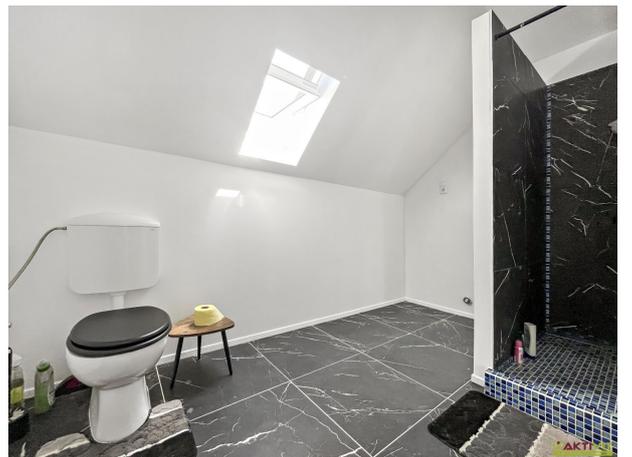
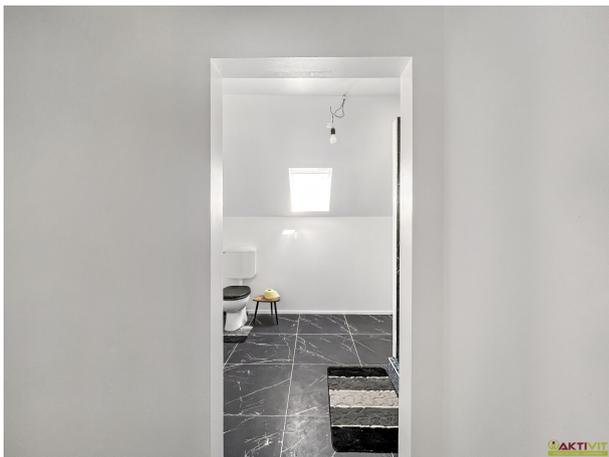














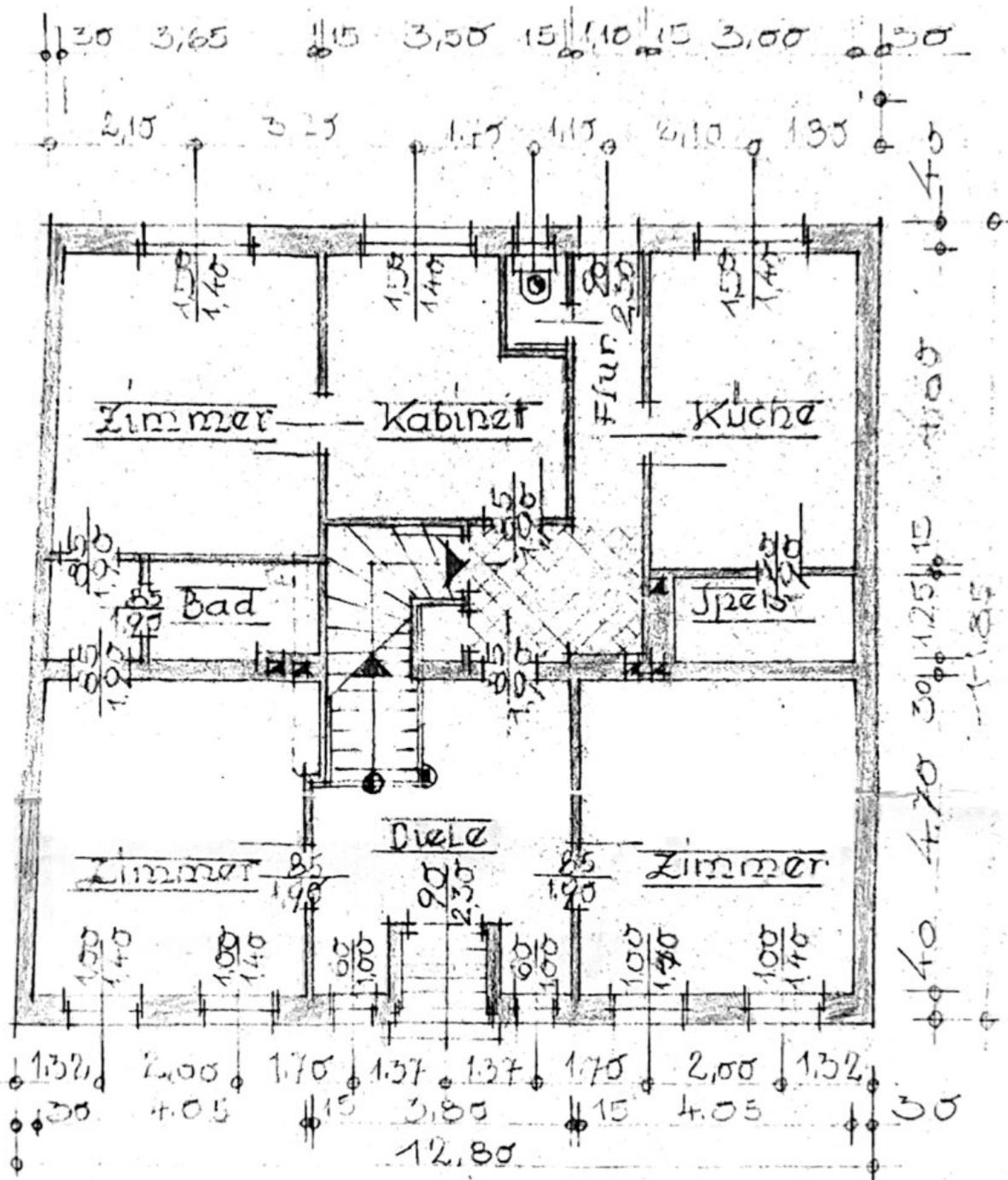






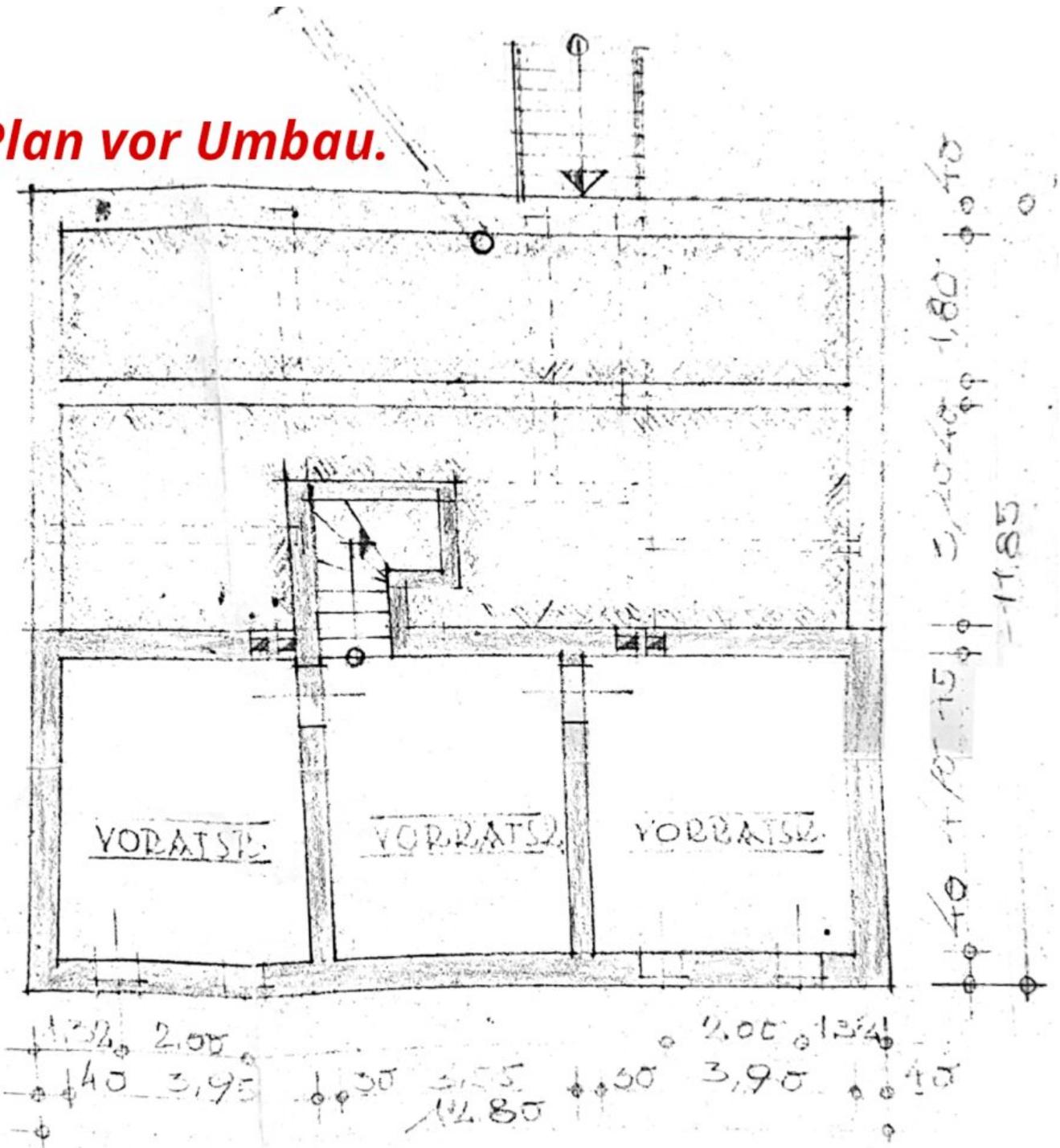




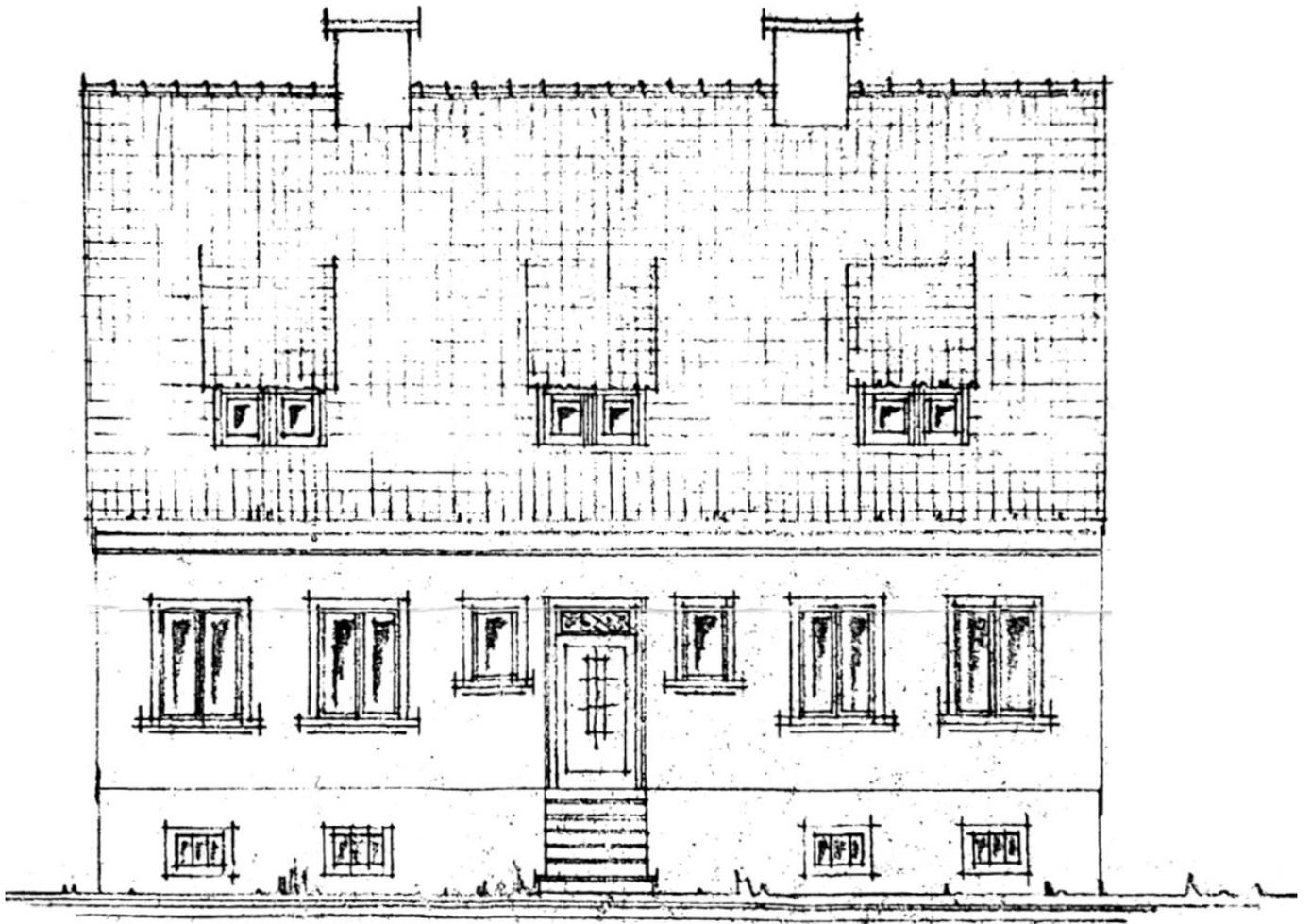


**ERDGESCHOSSGRUNDRISS** *Plan vor Umbau.*

**Plan vor Umbau.**



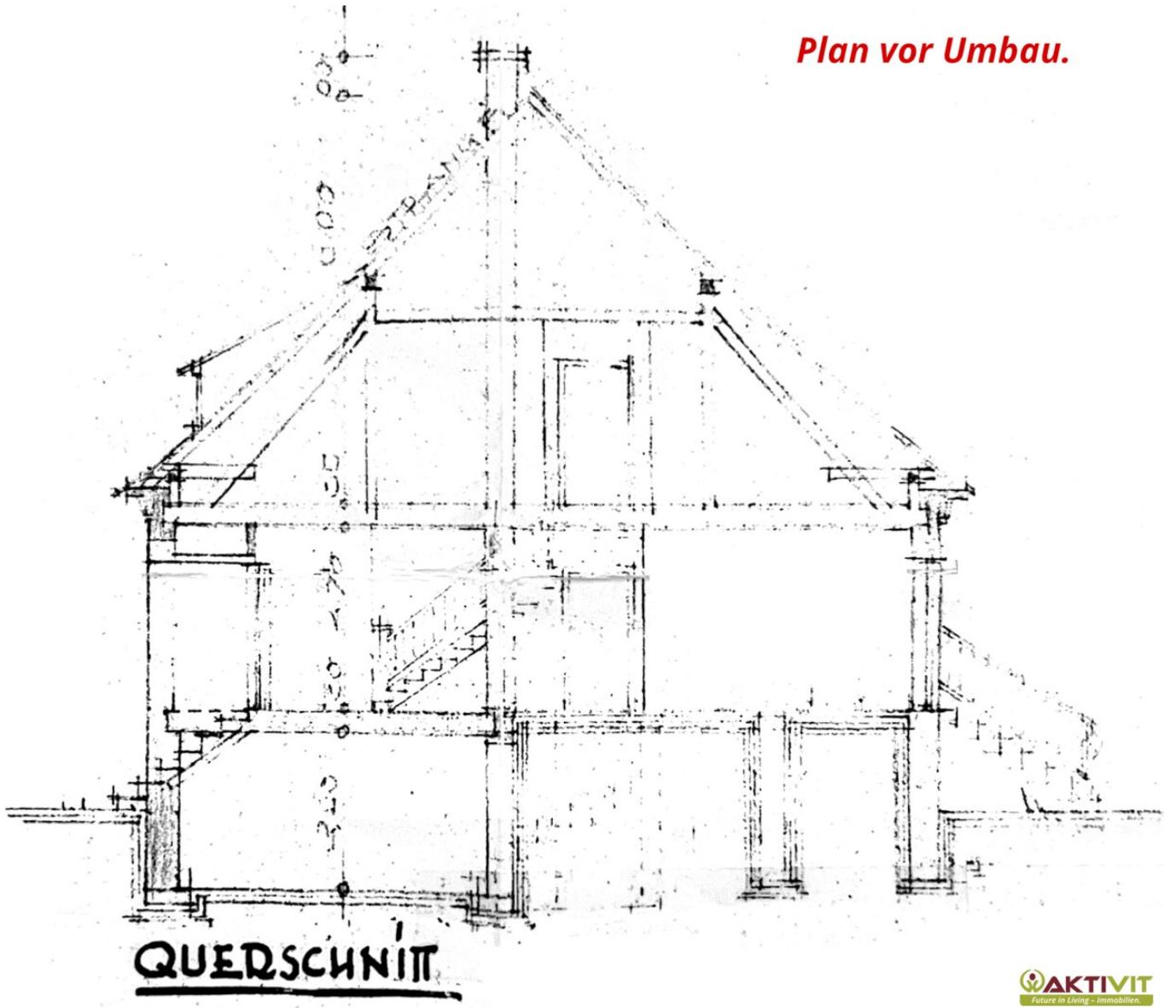
**KELLER-U. FUNDAMENTGRUNDRISS**



STRASSENANSICHT

*Plan vor Umbau.*

*Plan vor Umbau.*



## Objektbeschreibung

Dieses Haus befindet sich in zentraler Lage in Weikendorf, nur rund 30 Minuten Fahrzeit vom Stadtbeginn Wiens entfernt.

Das Haus wurde kürzlich saniert sowie ausgebaut und verfügt über ca. 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich Keller- und Rohdachboden-Fläche.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Solider Bestand im Zentrum von Weikendorf.
- 5 Min. nach Gänserndorf (Stadt), 30 Min. zum Stadtbeginn Wien.
- Infrastruktur, Schule und Bahnhof in fußläufig erreichbar.
- Ca. 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche + Keller (ca. 72 m<sup>2</sup>) und Rohdachboden (ca. 70 m<sup>2</sup>).
- Ausreichend Platz mit 8 Zimmern, 2 Bädern und 2 Küchen.
- Kürzlich in vielen Bereichen saniert und ausgebaut.
- Liebevoller Eigengarten mit ca. 236 m<sup>2</sup> Gartenfläche.
- Viel Potential für diverse Nutzungen.

### **DAS BESTANDSGEBÄUDE.**

Das Bestandsgebäude hat insgesamt rund 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Etagen.

Hinzu kommen die Flächen des Kellers mit ca. 72 m<sup>2</sup> und der Rohdachboden (ca. 70 m<sup>2</sup>) mit weiterem Stauraum und möglichen Potential.

Die Wohnflächen verteilen sich auf acht Zimmer, zwei Bäder - davon eines inkl. WC, zwei Küchen und ein getrenntes WC sowie Gangflächen.

Im Erdgeschoß ist die Küche als offene Wohnküche mit dem Esszimmer verbunden.

In Richtung des Gartens gibt es eine teilüberdachte erhöhte Terrasse und auf Nivea des Gartens einen größeren gepflasterten Sitzbereich.

Die Liegenschaft verfügt auf Seiten der Zufahrt über ein Garagen-Nebengebäude.

## **ZUSTAND UND BAULICHKEIT.**

Das Gebäude wurde 1955 in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und ist von der Substanz in gutem Zustand.

Das Haus wurde kürzlich (2019 bis 2023) in vielen Bereichen teilsaniert und das Obergeschoß ausgebaut.

Im Rahmen der Sanierung wurden folgende Bereich erneuert: Böden, Sanitärräume, teile der E-Leitungen, beide Küchen, das Dach (Kaltdach thermisch), Innenwände saniert.

Die Bäder wurden im Rahmen der Sanierung neu ausgestattet, eines der Bäder verfügt über einen Whirlpool. Die Einrichtung der Bäder und die gesamten Küchen sind im Preis inkludiert.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgeführt.

Der Bezug der Liegenschaft ist ab sofort möglich.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von rund 404 m<sup>2</sup> laut Grundbuch. Dabei handelt es sich zur Gänze um Bauland mit der Widmung "BW (Bauland Wohngebiete)".

Die Zufahrt erfolgt von einer öffentlichen Straße auf der Gartenseite. Die Liegenschaft ist voll erschlossen.

Die öffentlichen Abgaben und Betriebskosten betragen rund € 130,- pro Monat brutto inkl. USt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger

[+43 664 217 16 78](tel:+436642171678)

[m.hoeslinger@aktivit.org](mailto:m.hoeslinger@aktivit.org)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap