

Wohnen am See? Hier sind Sie richtig - Doppelhaushälfte in Top Lage



Objektnummer: 5387/5674

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	232,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,54
Kaufpreis:	434.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn







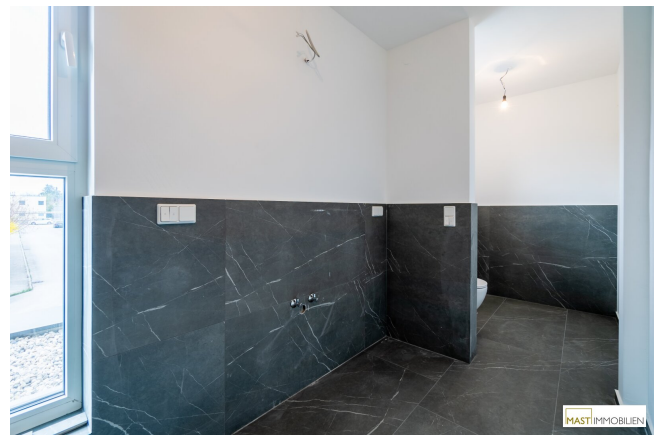




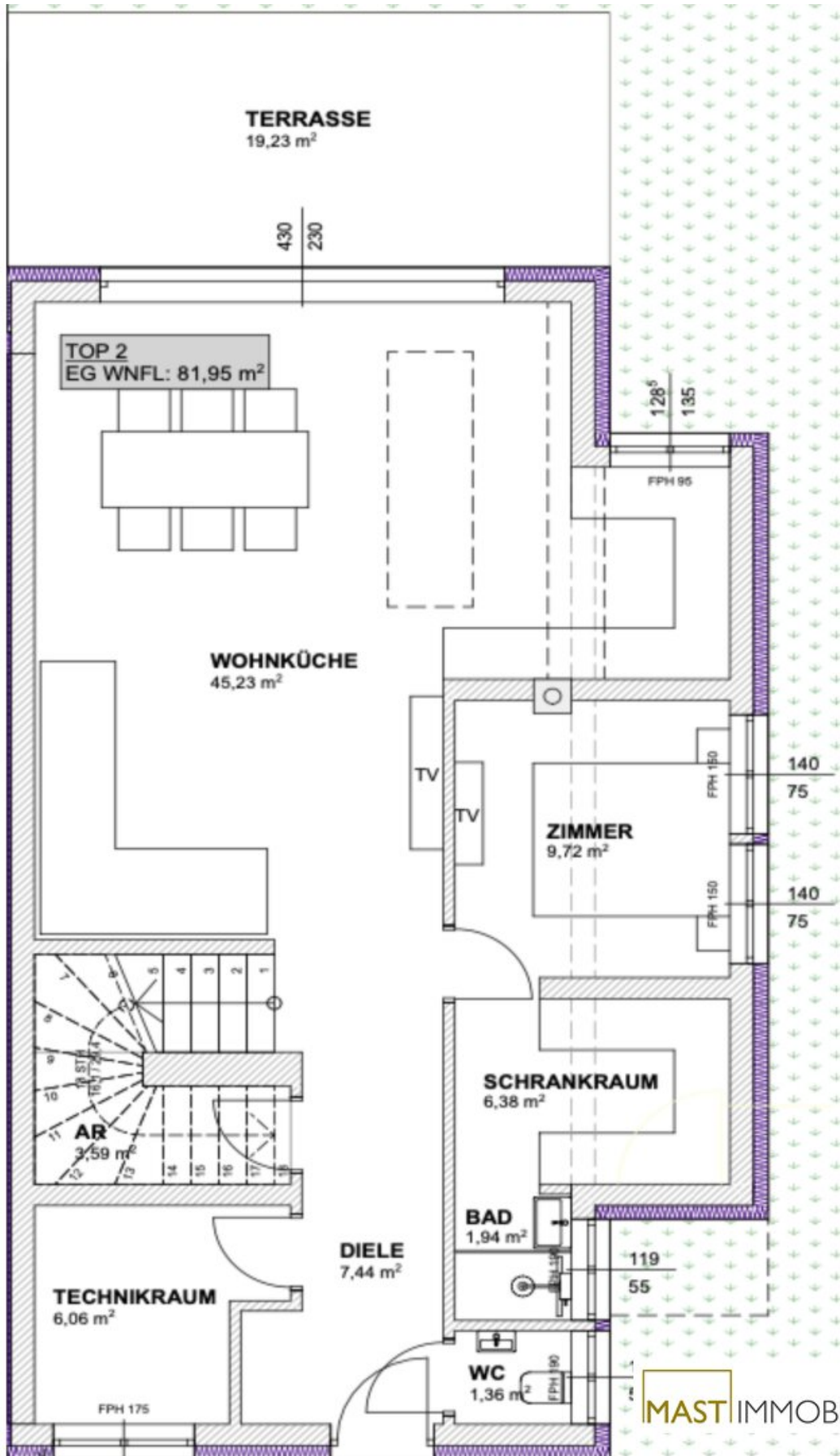


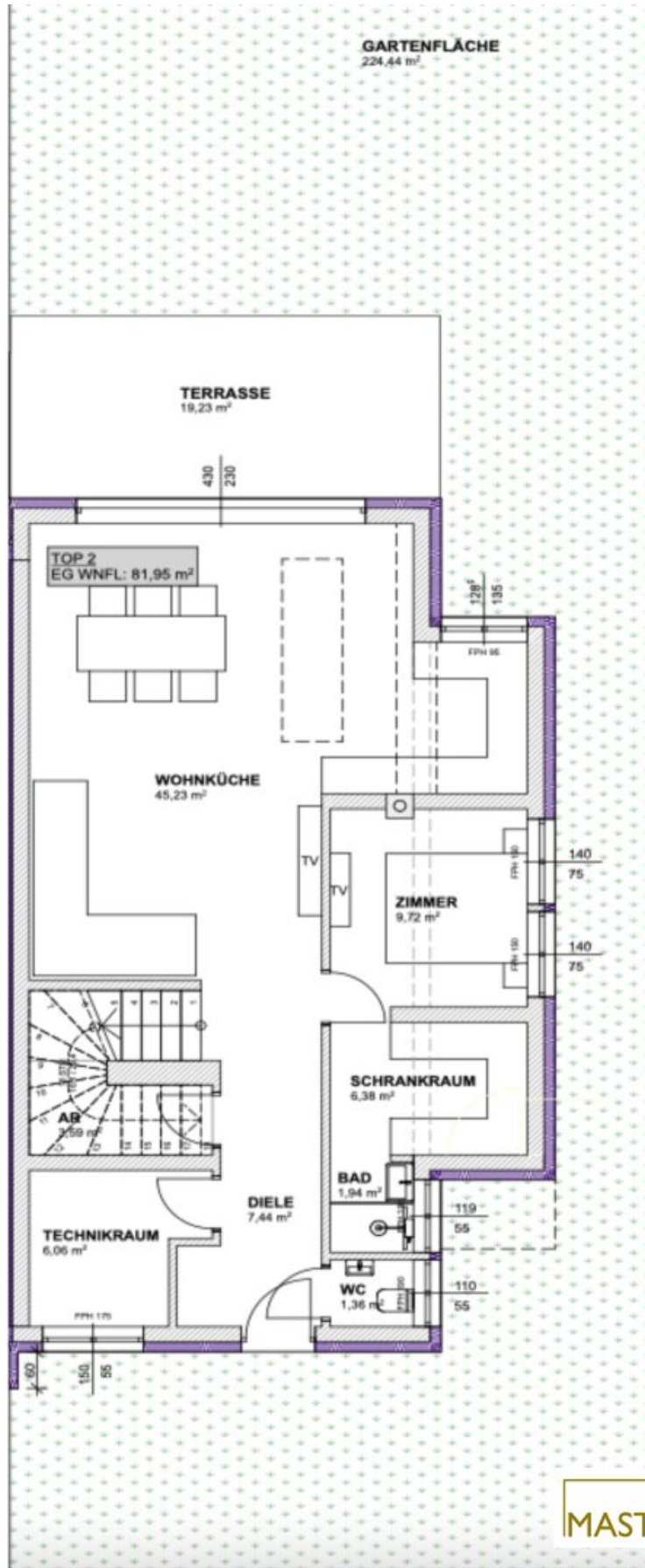


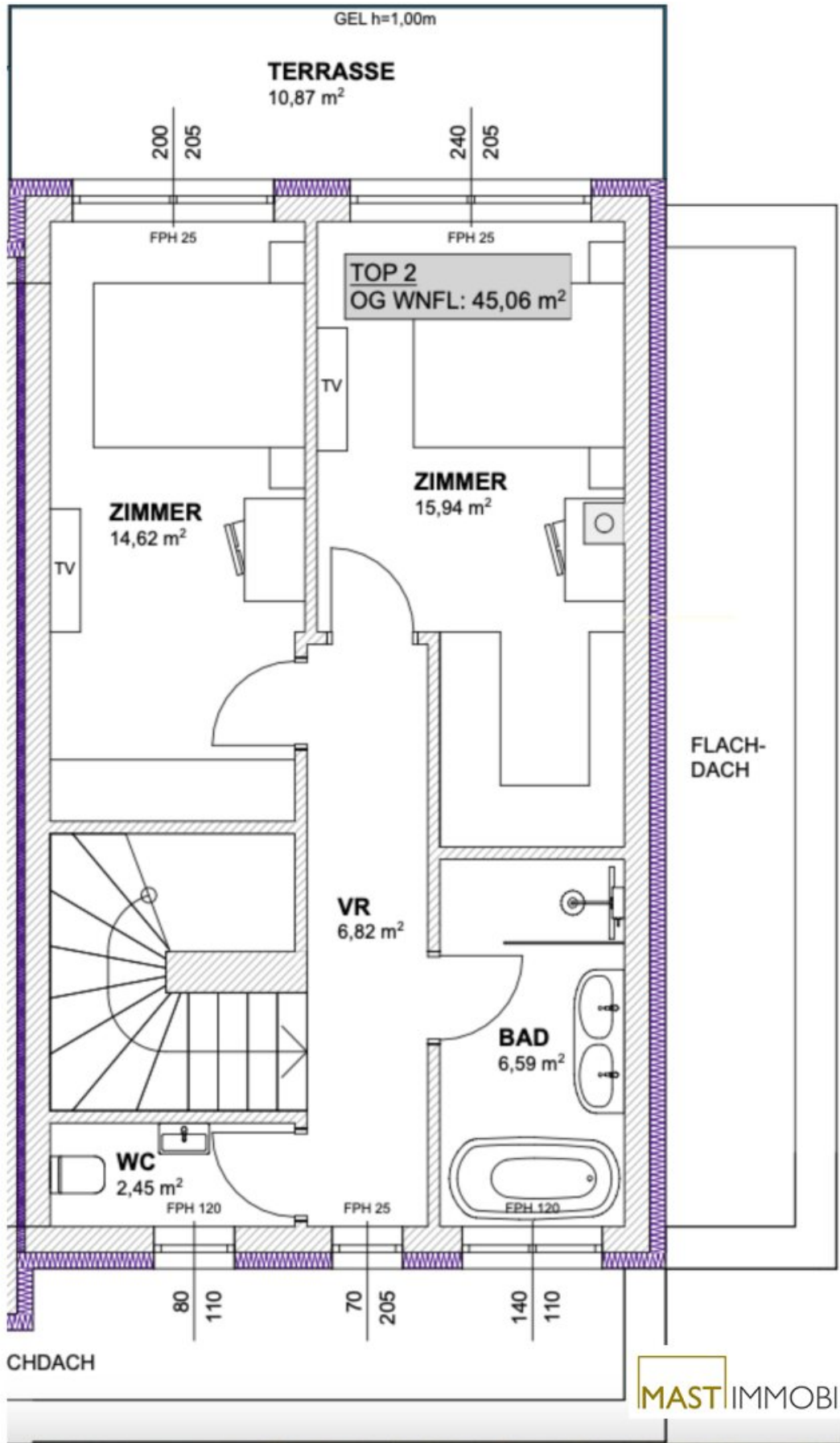












Objektbeschreibung

Wohnen mit Urlaubsfeeling und Zugang zum See? Hier ist das möglich!

Verkauft werden vier **moderne, exklusiv ausgestattete 4-Zimmer-Doppelhaushälften** in freundlicher Umgebung in Wieselburg.

Die Doppelhäuser verfügen über eine **Wohnfläche (EG+OG) von ca. 127 - 128 m²**.

Absolute Besonderheit ist neben der großzügigen Wohnfläche mit **3 geräumigen Schlafzimmern** auch die moderne Gestaltung und der einzigartige Ausblick.

Die Doppelhäuser wurden in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet - **auch sämtliche Innenwände**.

Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der **Bauweise und Ausstattung** der Häuser wider:

- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Alu-Kunststofffenster** mit 3-fach-Isolierverglasung
- **elektrische Außenrollläden** sowie **integrierte Insektenschutzgitter**
- **Luftwärmepumpe** von Vaillant
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- hochwertige **Terrassenplatten**
- **Doppelstabgitterzäune**
- zahlreiche **Leerverrohrungen**
- **TV-Anschluss** in jedem Zimmer

- und Vieles mehr ...

Die Doppelhäuser werden belagsfertig übergeben. Die Möglichkeit einer schlüsselfertigen Ausführung ist gegeben, Aufpreis ab € 35.000,00.

Lage:

Innerhalb von Wieselburg genießt dieses Haus eine besonders angenehme, ruhige Lage. Die Umgebung ist sehr familienfreundlich und grün und überzeugt vor allem durch seine exklusive Lage am See.

Nahversorger:

Die optimale Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch binnen weniger Minuten zu erreichen, sei es ein Supermarkt, Apotheke, Arzt, Schulen, die Post, der Bäcker, etc.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Wieselburg ist nur 2,9 km entfernt. Diesen kann man auch bequem mit dem nur 350 Meter entfernten Bus erreichen.

Schulbildung:

- drei Kindergärten
- Volksschule Wieselburg (Karl-Hager-Platz 1 - <http://www.vswieselburg.ac.at>)
- Musikschule Wieselburg (Weinzierlweg 22 - <https://musikschule.wieselburg.at/home>)
- HBLFA Francisco Josephinum (Weinzierl 1 - <https://www.josephinum.at>)
- Bundesgymnasium/Bundesrealgymnasium Wieselburg (Erlaufpromenade 1 - <http://www.bgwieselburg.ac.at>)
- Computermittelschule Wieselburg (Karl-Hager-Platz 2 - <https://cmswieselburg.at/>)

- Fachhochschule Wiener Neustadt Campus Wieselburg (Zeiselgraben 4
- <https://wieselburg.fhwn.ac.at/>)

- Volkshochschule Wieselburg (Hauptplatz 26)

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Raumaufteilung:

Sobald Sie das Haus betreten, gelangen Sie in ein ca. 7,50 m² großes Vorzimmer mit Platz für die Garderobe. Im ca. 5 m² großen Technikraum befindet sich die Luftwärmepumpe. Unter dem Stiegenaufgang befindet sich ein ca. 3,60 m² großer Abstellraum. Besonderes Highlight der Liegenschaft ist, dass sich im **Erdgeschoss ein Master Schlafzimmer inkl. Schrankraum & Master Badezimmer** befindet. Die ca. 45 m² große Wohnküche bietet direkten Zugang auf die Terrasse und den **ca. 224 m² großen Eigengarten**. Im Obergeschoss der Liegenschaft sind 2 separat begehbare Schlafzimmer und ein großes Bad mit Fenster.

Selbstverständlich wurden auf dem Grundstück 2 PKW Abstellplätze geschaffen.

Aufpreis für Schlüsselfertig: ab 35.000,-- €

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap