

**Erstbezug | Luftwärmepumpe | Großzügige Außenfläche |  
Grünruhelage | Klimaanlage-Vorbereitung |  
Photovoltaikanlage-Vorbereitung |  
Vollwärmeschutzfassade**



**Objektnummer: 15130**

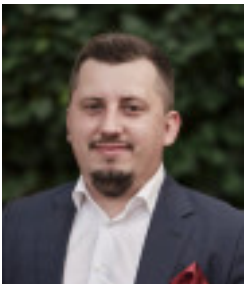
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2253 Weikendorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	138,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	246,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

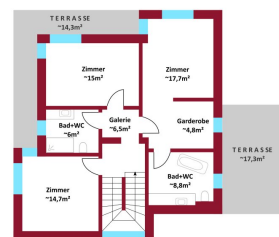
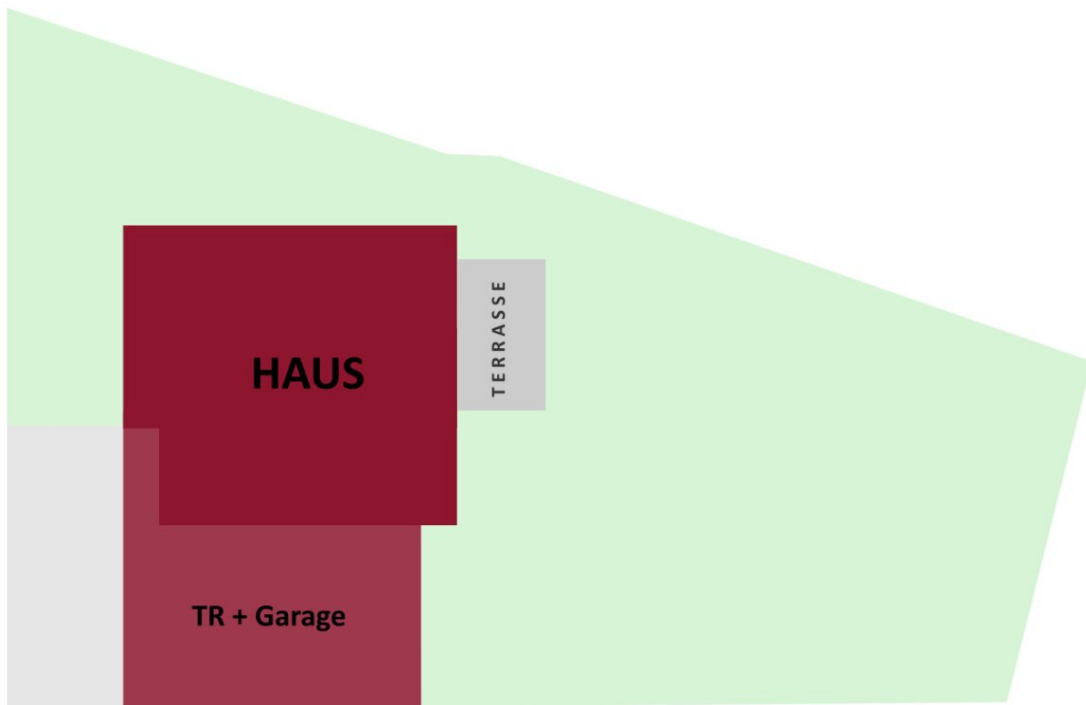


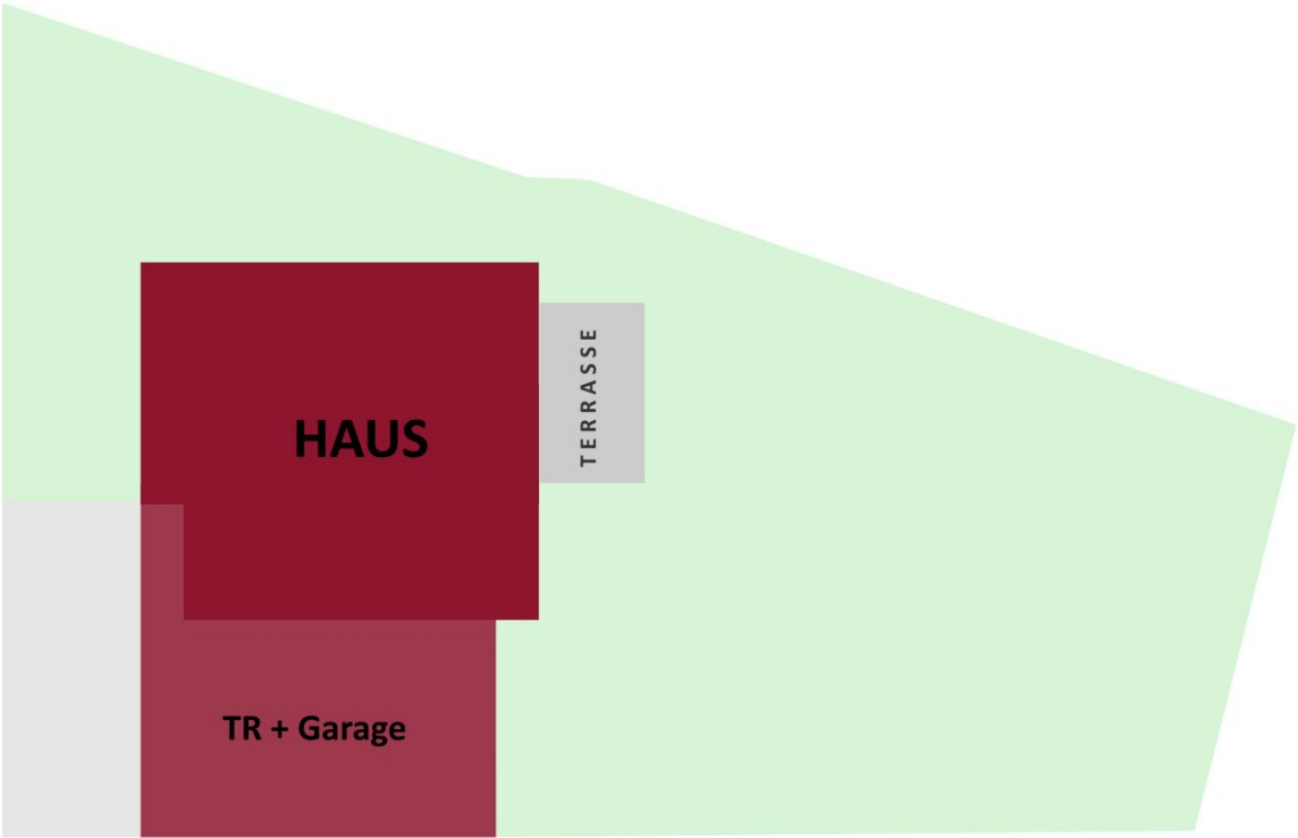
### Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

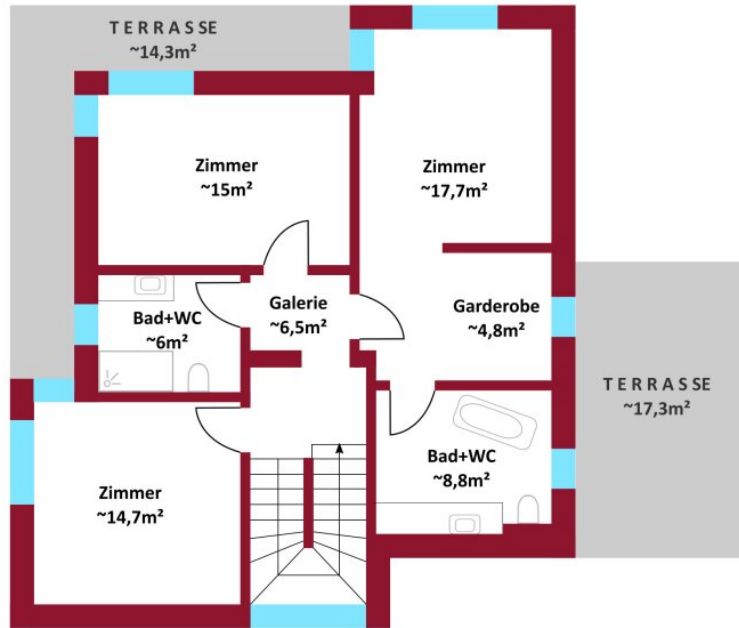
T +43 660 285 0330  
H +43 660 285 0330











# Objektbeschreibung

## **Exklusives Neubauprojekt in Weikendorf - Smart-Home System - Großzügige Außenfläche - Garage für 2 Autos**

Die Häuser sind **südlich ausgerichtet** und bezaubern durch die **schöne Raumaufteilung** und die **ruhige Lage**. Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen wie **Balkone, Terrassen und Gärten** und einer **tollen öffentlichen Anbindung**.

### **Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:**

- Vollwärmeschutzfassade
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaik-Vorbereitung
- Klimaanlage Vorbereitung
- Smart-Home System
- Erstbezug
- Außenfläche
- Fußbodenheizung
- Parkett
- Hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung



- Mehrfachverglasung aller Glaselemente
- Glaselemente mit Sonnenschutzsystemen, Solar-Beschattungen oder elektrischen Raffstores
- moderne Gegensprechanlage
- Garage

### **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt **44,1 kWh/m<sup>2</sup>a** welcher der **Klasse B** entspricht.

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt **0,65** welcher der **Klasse A+** entspricht.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Bushaltestelle: Weikendorf Mühlgasse ca. 300m

Bahnhof Weikendorf-Dörfles ca. 1,5km (5 Minuten mit dem Fahrrad)

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Interspar - ca. 6 Fahrminuten

Billa - ca. 7 Fahrminuten

Lidl - ca. 8 Fahrminuten

Hofer - ca. 9 Fahrminuten

### **Kindergärten und Schulen:**

NÖ Landeskindergarten - ca. 8 Gehminuten

Volksschule Weikendorf - ca. 7 Gehminuten

Mittelschule Gänserndorf - ca. 8 Fahrminuten

## **Freizeit und Erholung:**

**Wander- und Radwege:** Die Region um Weikendorf ist ideal für Wanderungen und Radtouren. Gut ausgebaute Radwege führen durch die malerische Landschaft des Marchfelds, wo Sie die Natur genießen und aktiv werden können.

**Naturreserve und Parks:** In der näheren Umgebung gibt es mehrere Naturschutzgebiete und Parks, die zu Spaziergängen und zur Vogelbeobachtung einladen. Die Auwälder entlang der March sind besonders schön und bieten Ruhe und Erholung in der Natur.

**Sportmöglichkeiten:** Weikendorf verfügt über Sportplätze und Freizeiteinrichtungen, die für Fußball, Tennis und andere Sportarten genutzt werden können. Auch ein Freibad ist in der Nähe zu finden, das in den Sommermonaten Erfrischung bietet.

**Reitmöglichkeiten:** Für Pferdeliebhaber gibt es in der Umgebung von Weikendorf Reitställe und Möglichkeiten für Ausritte in die Natur.

**Es besteht die Möglichkeit, in belagsfertiger oder schlüsselfertiger Ausführung zu kaufen.**

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

**Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Irrtum und Änderungen vorbehalten!**

## **HAUS 2**

Diese großartige, **südlich** ausgerichtete **Einfamilienhaus** mit **4 Zimmern** beeindruckt durch ihr **großzügiges Raumkonzept** und **hochwertige Ausstattung**.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 138,3 m<sup>2</sup>**, drei **Terassen** von ca. **54,6 m<sup>2</sup>** und **einem Garten** teilt sich das Haus wie folgt auf:

### **EG**

- Vorraum ca. 10,5 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 9,3 m<sup>2</sup>

- Großzügiges Wohnzimmer ca. 39,9 m<sup>2</sup> mit direktem Terrassenzugang
- Speis ca. 3 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,3 m<sup>2</sup>
- Getrennte Toilette mit Waschbecken ca. 1,8 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1 ca. 23 m<sup>2</sup>
- Garten
- Vorplatz ca. 42,57 m<sup>2</sup>
- Garage für 2 Autos ca. 40,6 m<sup>2</sup>
- Technikraum ca. 6,8 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 6,8 m<sup>2</sup>

## **OG**

- Galerie ca. 6,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit Terrassenzugang ca. 14,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit Terrassenzugang ca. 15 m<sup>2</sup>
- Master Bedroom mit Garderobe, Badezimmer und Balkon- sowie Terrassenzugang ca. 31,3 m<sup>2</sup>

- Badezimmer 2 inkl. Dusche, Toilette und Waschbecken ca. 6 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2 ca. 14,3 m<sup>2</sup>
- Terrasse 3 ca. 17,3 m<sup>2</sup>

### **Kaufpreis:**

**Der belagsfertige Verkaufspreis beläuft sich auf 549.000,-- Euro**

**Der schlüsselfertige Verkaufspreis beläuft sich auf 599.000,-- Euro**

**2 Garagenstellplätze sind im Verkaufspreis inkludiert.**

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **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 <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap