

**Erstbezug | Luftwärmepumpe | Großzügige Außenfläche |
Grünruhelage | Klimavorbereitung |
Photovoltaik-Vorbereitung | Vollwärmeschutzfassade**



Objektnummer: 15128

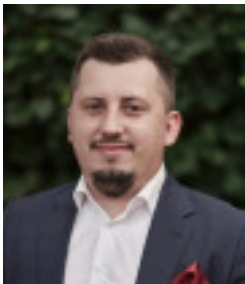
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2253 Weikendorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	138,20 m ²
Nutzfläche:	252,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

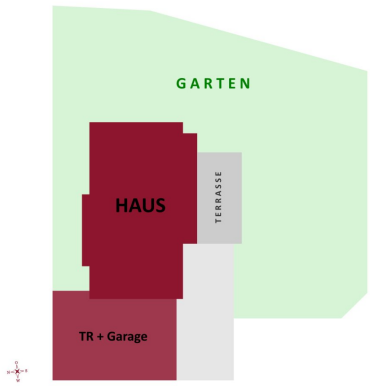
Ihr Ansprechpartner

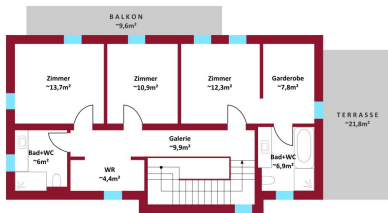
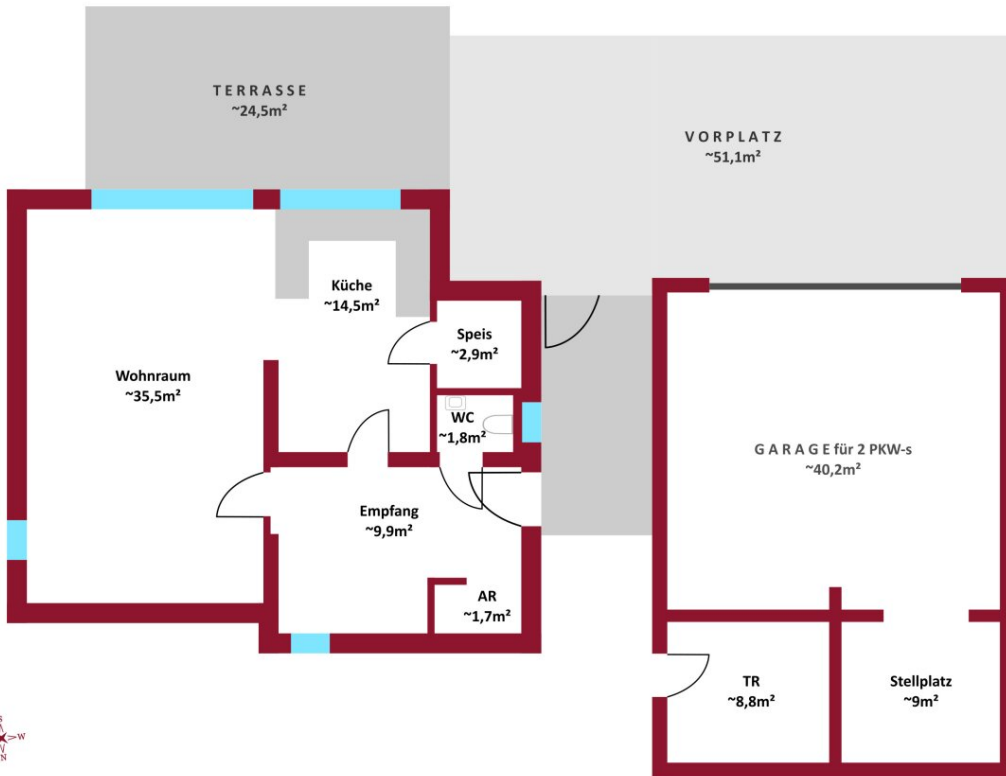


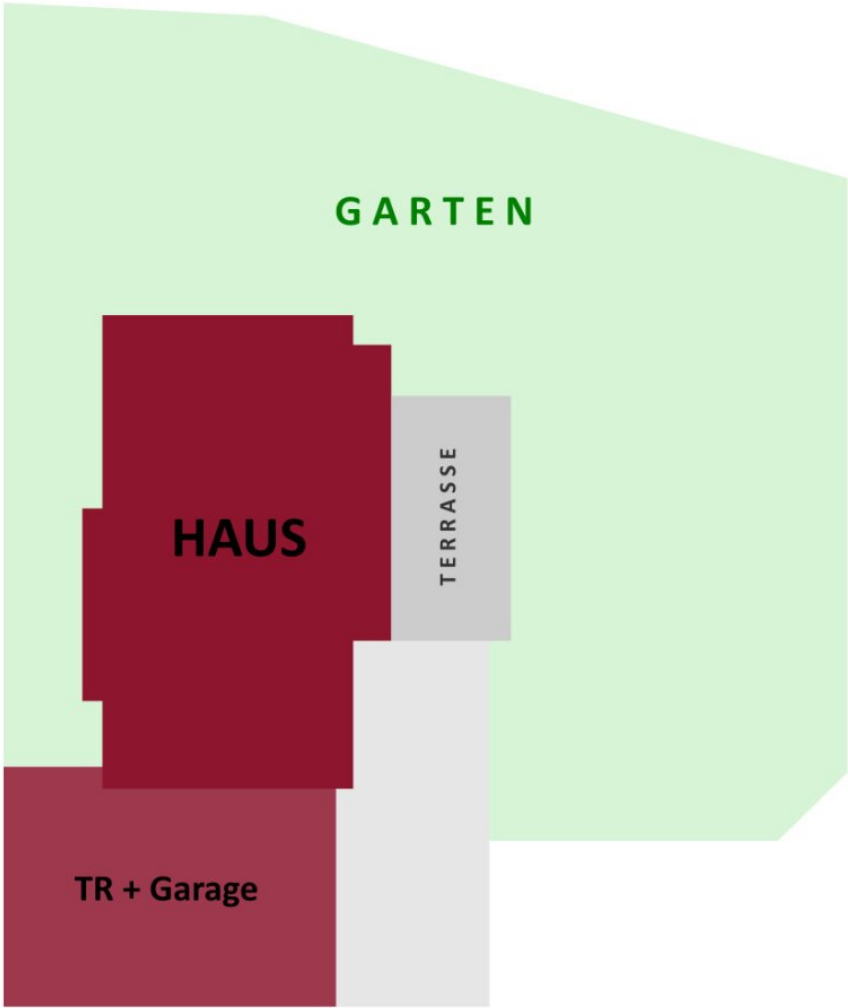
Alexandru Filimon

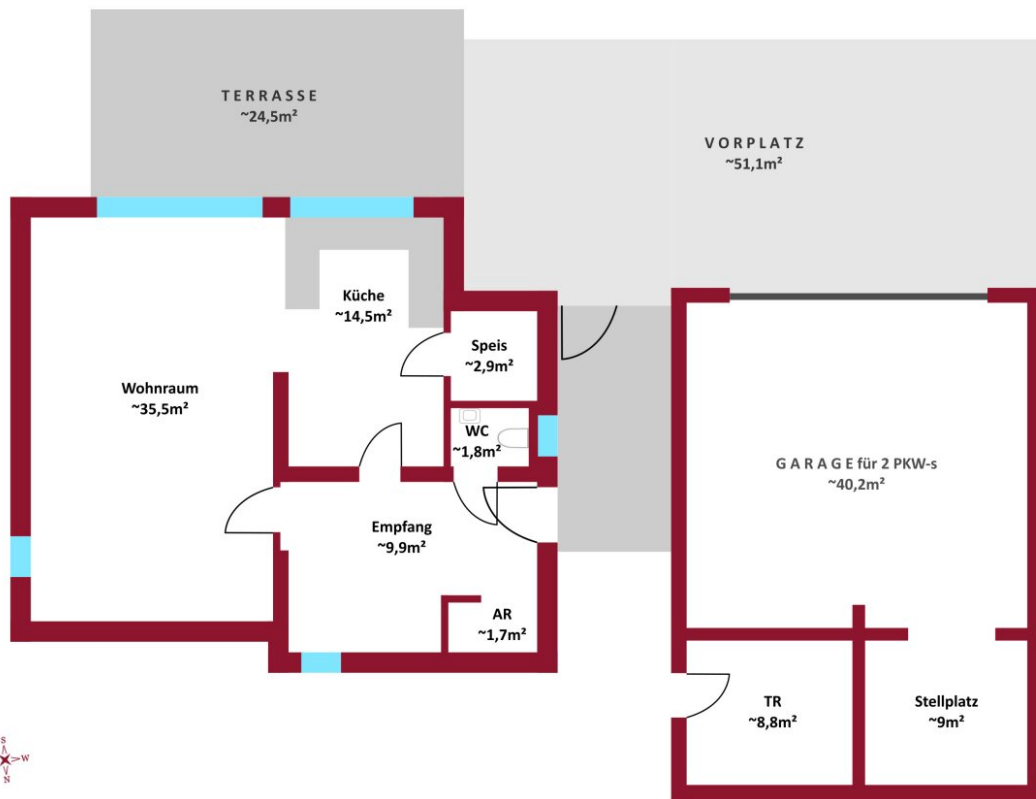
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

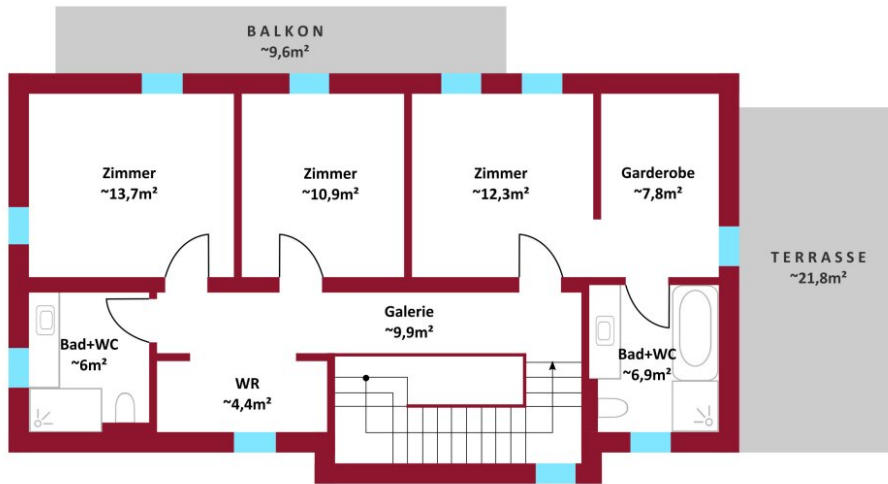
T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330











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/m²a** 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.

Baubeginn: Frühling 2024, kurz vor Fertigstellung. **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

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

HAUS 1

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

Mit einer **Wohnfläche von ca. 138,2 m²**, zwei **Terassen** von ca. **46 m²**, einem **Balkon** von ca. **9,6 m²** und einem **Garten** teilt sich das Haus wie folgt auf:

EG

- Vorraum ca. 12,8 m²
- Küche ca. 14,5 m²

- Großzügiges Wohnzimmer ca. 35,5 m² mit direktem Terrassenzugang
- Speis ca. 2,9 m²
- Abstellraum ca. 1,7 m²
- Getrennte Toilette mit Waschbecken ca. 1,8 m²
- Terrasse ca. 24,5 m²
- Garten
- Vorplatz ca. 51,1 m²
- Garage für 2 Autos ca. 40,2 m²
- Technikraum ca. 8,8 m²
- Abstellraum ca. 9 m²

OG

- Galerie ca. 9,9 m²
- Zimmer 1 mit Balkonzugang ca. 13,7 m²
- Zimmer 2 mit Balkonzugang ca. 10,9 m²
- Master Bedroom mit Garderobe, Badezimmer und Balkon- sowie Terrassenzugang ca. 27 m²

- Badezimmer 2 inkl. Dusche, Toilette und Waschbecken ca. 6 m²
- Balkon ca. 9,6 m²
- Terrasse ca. 21,8 m²
- Waschraum ca. 4,4 m²

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

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