

Gepflegtes Einfamilienhaus in Weiden am See!



Frontansicht Haus

Objektnummer: 6547/3680

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7121 Weiden am See
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	128,75 m ²
Nutzfläche:	199,30 m ²
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

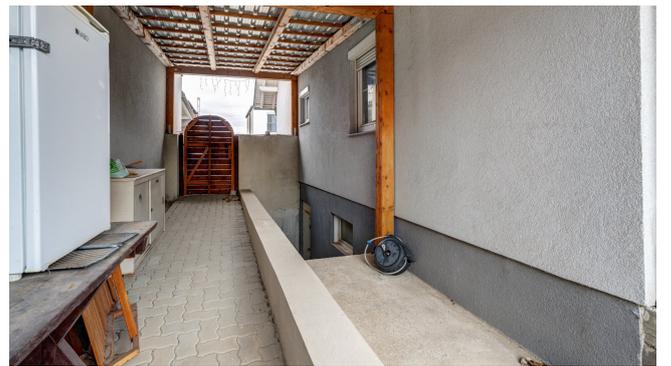
CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











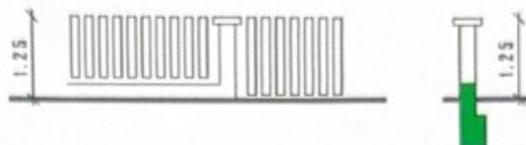




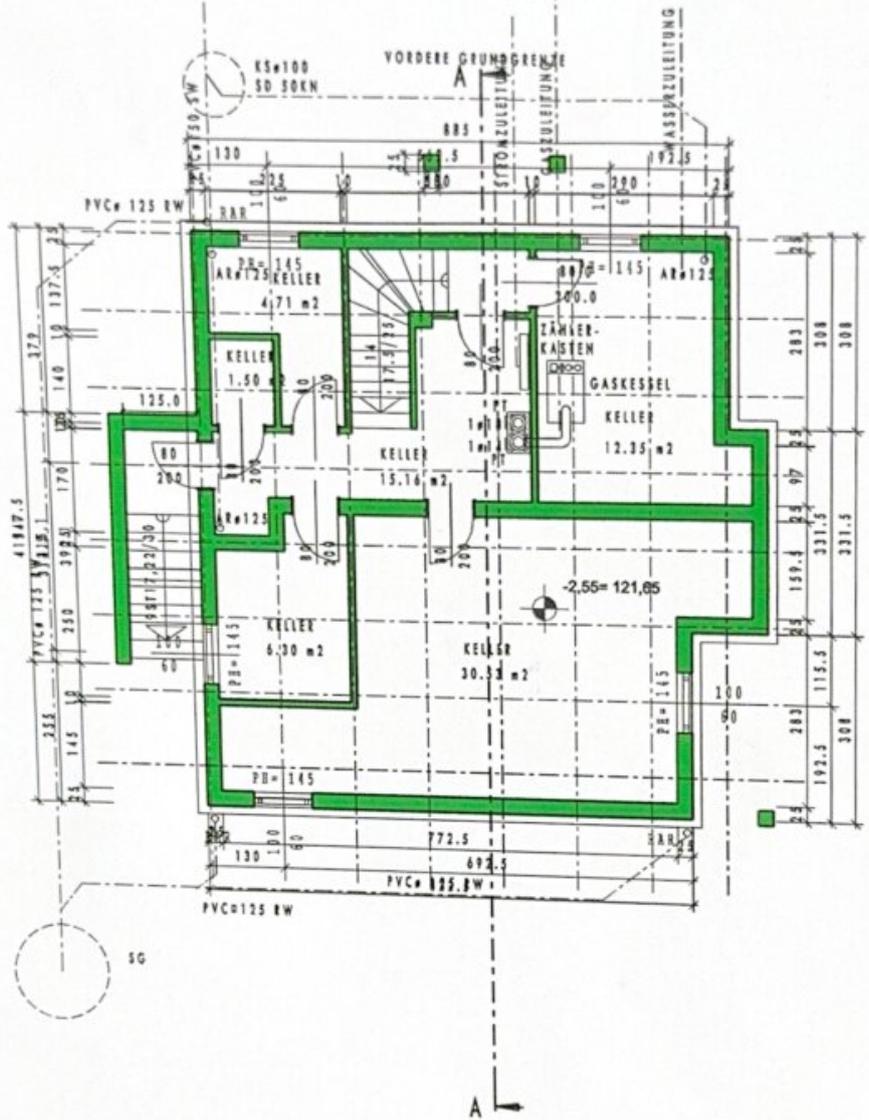






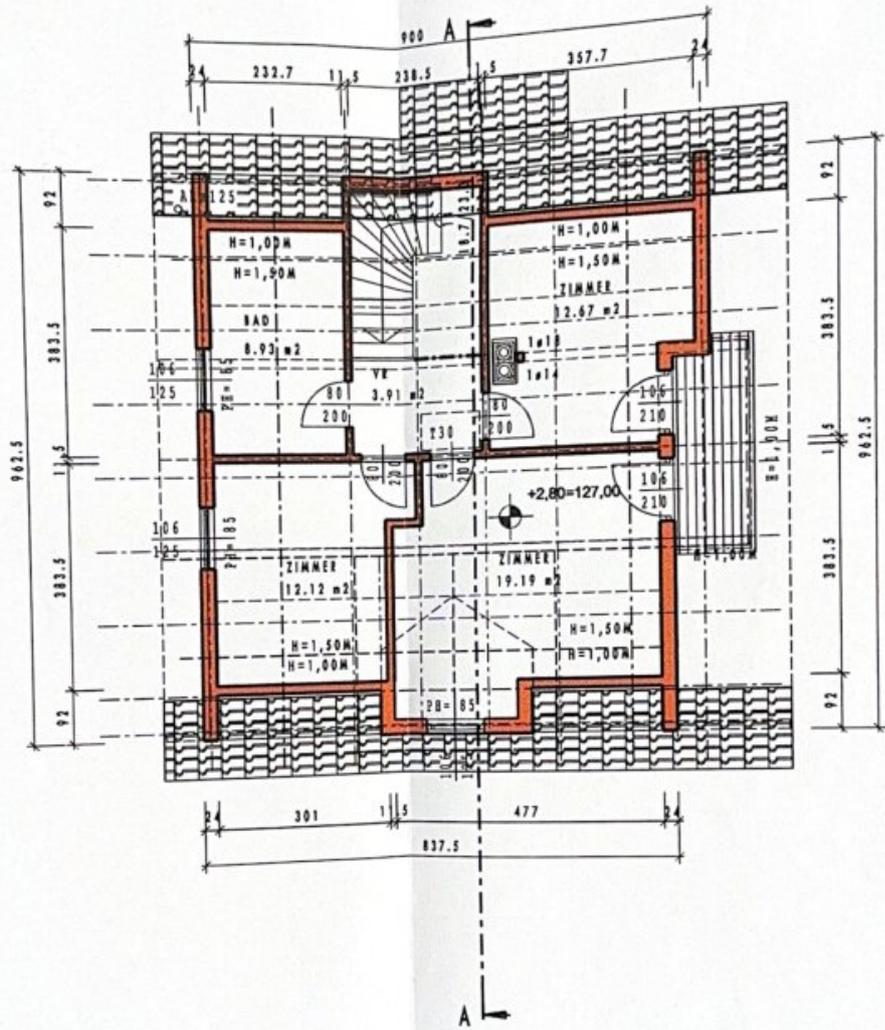


EINFRIEDUNG

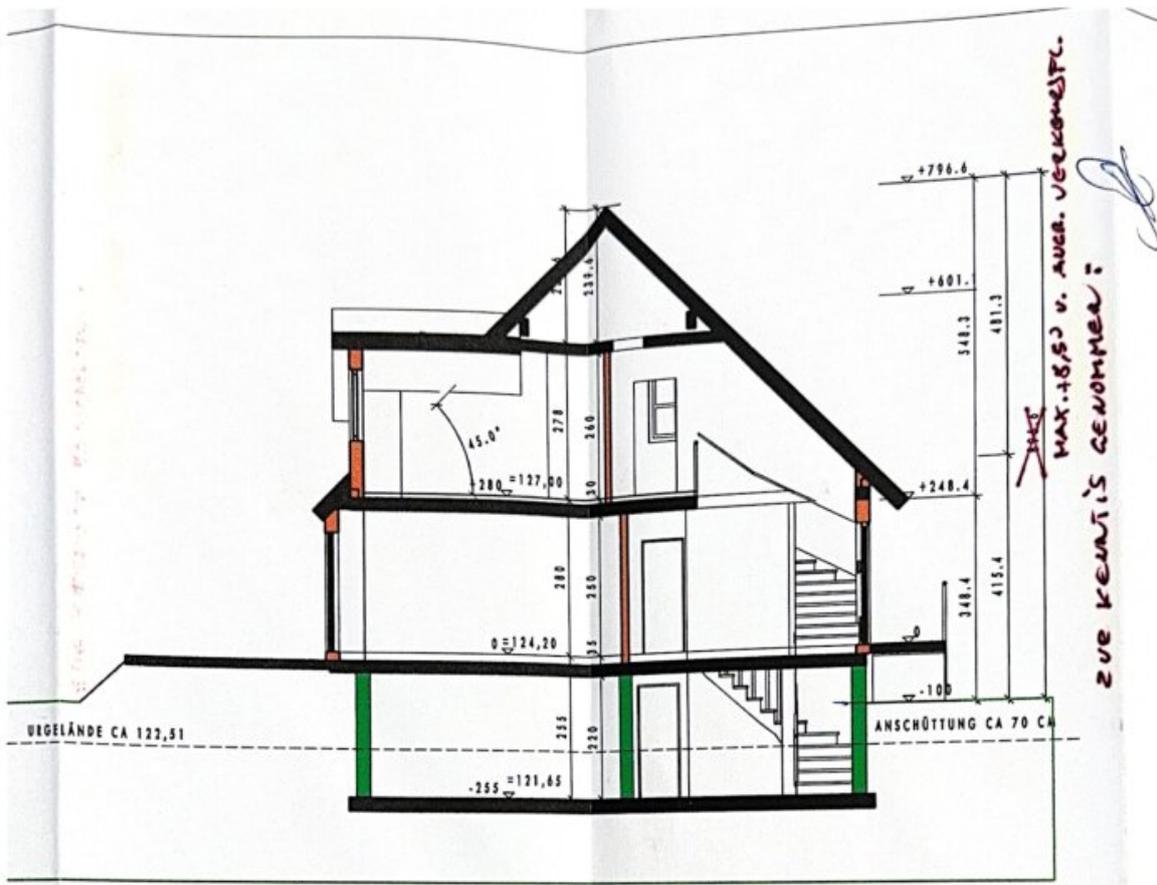


KELLER

LEGENDE	
	BESTAND
	ABBRUCH
	HOLZ
	NEUBAU
	BETON
	ALU-STÄNDERWAND



DACHGESCHOSS



SCHNITT

1 AUSSENWAND		5 NICHTTRAGENDE INNENWAND	
REIBPUTZ	0,5 CM	GK 2X1,25	1,25 CM
SPACHELUNG	0,5 CM	HOLZRIEGEL	9,0 CM
STYROPOR	6,0 CM	GK 2X1,25	1,25 CM
FERMACELL	1,5 CM		
HOLZRIEGEL	14,0 CM	6 DACHSCHRÄGE	
DAZW. WÄREND.	14,0 CM	BETONDACHSTEIN	
PAE-FOLIE		LATTUNG	4,5 CM
GKF 2X1,25	2,5 CM	KONTERLATTUNG	4,5 CM
		SPARREN	18,0 CM
2 EG FUSSBODEN		DAZW WÄRMED	16,0 CM
BELAG	1,0 CM	LATTUNG	1,25 CM
ESTRICH	6,0 CM	GKF 2X1,25	2,5 CM
PAE-FOLIE			
WÄRMEDÄMMUNG	-8,0 CM	7 DECKE ÜBER EG	
ROHDECKE	20,0 CM	BELAG	
		ESTRICH + TD	1,0 CM
3 KELLERFUSSBODEN		TRAMDECKE	8,0 CM
FUNDAMENTPLATTE	25,0 CM	LATTUNG	18,0 CM
PAE-FOLIE		GK 2X1,25	1,25 CM
ROLLIERUNG	25,0 CM		2,5 CM
		8 Decke zu Dachraum	
4 TRAGENDE INNENWAND		SPARSCHALUNG	5,5 CM
GKF 2X 1,25	2,5 CM	ZANGENDECKE; DAZW. WD	21,0 CM
HOLZRIEGEL	9,0 CM	LATTUNG	2,5 CM
GKF 2 X1,25	2,5 CM	GKF 2X1,25	

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS
 KATASTRALGEMEINDE: 32026 Walden
 VERMESSUNGSAMT: Heusfeld am See
 EINGABE [VOR SORT]: 1031/45 1031
 GST-NR G MBL-REZ SA [NUTZUN
 1031/44 G 8031-01/3 Baufl.(beg
 1031/45 G 8031-01/3 Baufl.(beg
 1031/46 G 8031-01/3 Baufl.(beg
 1031/50 G 8031-01/3 Baufl.(beg
 1031/51 G 8031-01/3 Baufl.(beg
 1031/62 G 8031-01/3 Sonstige (

EZ LNR EIGENTÜMER
 1 1 ANTEIL: 1/1
 Gemeinde Walden am See
 ADR:
 800 1 ANTEIL: 1/1
 Römisch-katholische Pfarr
 ADR: 7121
 3688 1 ANTEIL: 1/2
 Bitter Bernhard
 GEB: 1967-10-04 ADR: 5
 2 ANTEIL: 1/2
 Bitter Ulrike geb. Taus
 GEB: 1968-07-09 ADR: 5
 GEBÜHR: EUR 0,84 ***** 20
 *** Verrechnungsteil KPNQwert
 Gesamtentgelt: EUR 0,92 (ATS 12,

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit rund 128 m² Wohnnutzfläche**
- bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC, Hauswirtschaftsraum mit Dusche, Wohnküche, 1 Zimmer (Büro oder Schlafzimmer)
im Obergeschoß aus: Vorraum, 2 Zimmer, Badezimmer mit Dusche und WC
- **Grundstücksgröße rund 596m² (lt. Grundbuch)**
- **Sehr gepflegt**
- **Absolute Ruhelage**
- **PKW Abstellplätze vorm Haus**
- **Beheizung via Gas**
- **Dichtbetonkeller mit rund 70m²**
- **Holzriegelhaus!**

Die ausführliche Beschreibung:

Das **Objekt wurde 2003 eingereicht und mit dem Bau begonnen**, die **Benutzungsbewilligung erfolgte 2004**. Im Vorgarten ist das Grundstück mit **Pflastersteinen versehen**, wodurch ausreichend Platz für **PKWs oder Boote** vorhanden ist.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in ein **einladendes Vorzimmer**. **Linkerhand befindet sich die Küche**, von der aus es weiter in den **Essbereich** und das **Wohnzimmer** geht. Vom Wohnzimmer aus führt der Gang zu einem **weiteren Zimmer**, das sich ideal als **Büro** nutzen lässt. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein **Hauswirtschaftsraum mit Dusche** sowie ein **separates WC mit Fenster**.

Im **Obergeschoss** des Hauses sind derzeit **zwei statt drei Zimmer vorhanden**, da zwei Räume zu einem **großen, gemütlichen Elternschlafzimmer** zusammengelegt wurden. Die **Wiederherstellung eines dritten Zimmers** ist problemlos möglich (ebenso wurde eine **Terrassentür geschlossen**). Das **Elternschlafzimmer** ist nicht nur besonders geräumig, sondern verfügt über **einen eigenen Schrankraum** sowie **Zugang zu einem Balkon**. Das zweite Zimmer dient aktuell als **Gästezimmer**. Das **Badezimmer** ist mit **Dusche und WC** ausgestattet. Eine **Sanierung des Obergeschosses** wurde vor **4–5 Jahren durchgeführt**.

Der **Keller** rundet das Angebot perfekt ab. Direkt am Eingang befindet sich der **Technikraum**, gefolgt von einem Vorraum, über den ein **separates WC** und ein **Abstellraum** erreichbar sind. Doch das eigentliche **Highlight des Kellers** ist der **große Partykeller** – ein **Traum für alle, die gerne mit Freunden feiern**.

Vom **Wohnzimmer** aus gelangt man auf die **Terrasse** und in den **Garten**. Die **großzügige Terrasse** bietet im Sommer ausreichend Platz für **Groß und Klein**. Auch die **Gartenfläche lässt keine Wünsche offen**. In der Ecke des Gartens befindet sich ein **Geräteschuppen**, während sich **rechterhand von der Terrasse eine Überdachung** befindet, die sich ideal zum **Abstellen von Fahrrädern und anderen Gegenständen** eignet. Zusätzlich gibt es von hier aus einen **direkten Abgang in den Keller**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Gas** - welche durch **Heizkörper** angesteuert werden.

Gaskosten: ca. 125,-€ im Monat

Stromkosten: ca. 65,-€ im Monat

Die **Gemeindekosten** teilen sich wie folgt auf:

95,94,-€ im Quartal

Grundsteuer B 31,52€

Kanalben 56,72€

Abfallsammelstelle 7,70€

Ebenso ist die **Müllabfuhr** zu entrichten - die Kosten hierfür liegen bei **160€ im Jahr**.

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten und Schulen:** In Weiden am See gibt es einen Kindergarten sowie eine Volksschule, die eine wohnortnahe Bildung für Kinder im Vorschul- und Grundschulalter gewährleisten. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden, beispielsweise in Neusiedl am See, und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte und Apotheken:** Im Ortszentrum von Weiden am See sind Allgemeinmediziner ansässig, die die medizinische Grundversorgung sicherstellen. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Weiden am See.
- **Krankenhäuser:** Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Landeskrankenhaus Neusiedl am See, das eine umfassende medizinische Betreuung bietet und in etwa 10 Autominuten erreichbar ist.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Nahversorger:** Im Ortszentrum von Weiden am See befindet sich ein Billa. Dieser ist fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar und deckt den täglichen Bedarf ab. Zusätzlich gibt es einen Bipa.
- **Zusätzliche Angebote:** Für ein erweitertes Einkaufserlebnis bietet sich das **Outlet Center Parndorf** an, das etwa 15 Autominuten entfernt liegt und eine Vielzahl von Markengeschäften beherbergt. Zudem gibt es in Neusiedl am See diverse

Fachgeschäfte, Boutiquen und Wochenmärkte mit regionalen Produkten.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Bahn:** Der **Bahnhof Weiden am See** liegt an der Strecke der Raaberbahn und bietet regelmäßige Verbindungen nach Wien und Bratislava (1x umsteigen). Die Züge verkehren in etwa stündlichen Intervallen, wobei die Fahrzeit nach Wien Hauptbahnhof circa 50 Minuten beträgt.
- **Busverbindungen:** Mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) bedienen Weiden am See und verbinden die Gemeinde mit umliegenden Orten:

Linie 290: Verkehrt zwischen Neusiedl am See und Apetlon, mit Haltestellen in Weiden am See.

Linie 292: Verbindet Neusiedl am See über Frauenkirchen mit Andau.

Linie 296: Führt von Zurndorf über Frauenkirchen nach Neusiedl am See.

Linie 299: Verbindet Kittsee und Gattendorf mit Neusiedl am See.

Auto:

- **Straßenanbindung:** Weiden am See ist über die Autobahn **A4 (Ostautobahn)** gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Auffahrt **Gols/Weiden** ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Wien, das etwa 50 km entfernt liegt.
- **Parkmöglichkeiten:** In der Umgebung der Liegenschaft stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Zudem bieten viele Wohnhäuser eigene Stellplätze oder Garagen.

Besonderheiten:

- **Freizeit und Erholung:** Die unmittelbare Nähe zum Neusiedler See ermöglicht diverse Wassersportarten wie Segeln, Surfen und Schwimmen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zur aktiven Erholung ein. Zudem bietet der **Nationalpark Neusiedler See-Seewinkel** einzigartige Naturerlebnisse und ist ein Paradies für Vogelbeobachter.

- **Kulturelle Angebote:** Weiden am See und die umliegenden Gemeinden veranstalten regelmäßig kulturelle Events, darunter Weinverkostungen, traditionelle Feste und Konzerte. Das **Kulturzentrum Neusiedl am See** bietet ein abwechslungsreiches Programm mit Theateraufführungen, Ausstellungen und musikalischen Darbietungen.

Diese Liegenschaft kombiniert die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

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.

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 <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap