

**Wohnen mit Blick aufs Wasser und  
Gestaltungsmöglichkeit? Hier sind Sie richtig -  
Doppelhaushälfte in belagsfertigem Zustand!**



**Objektnummer: 5387/5674**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Wieselburg-Land
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	232,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

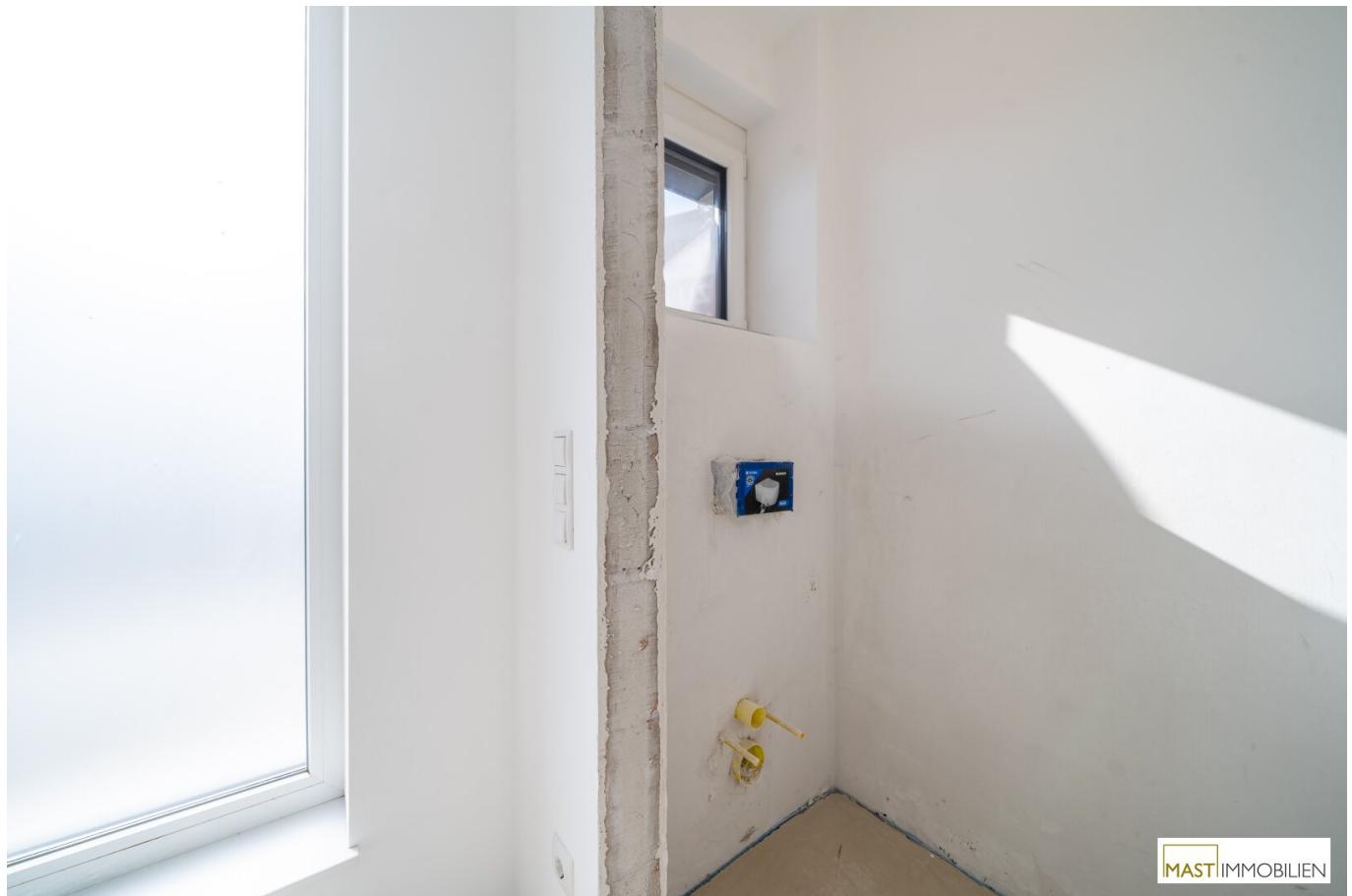


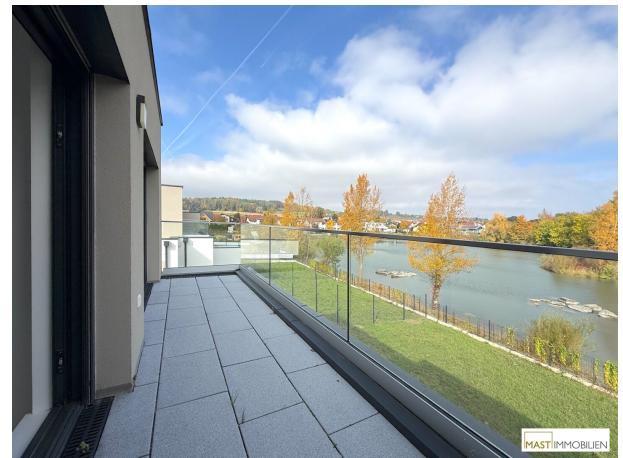
**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien



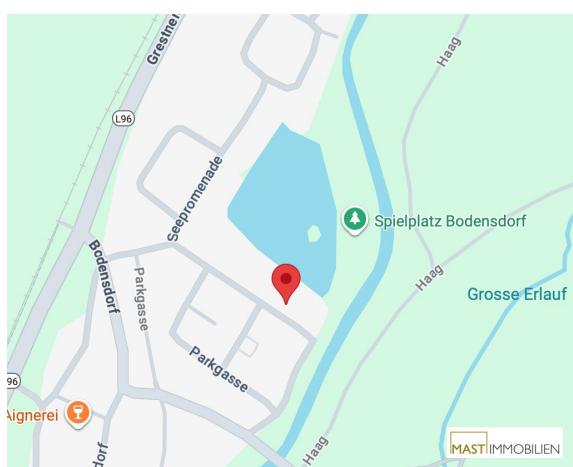












# Objektbeschreibung

**Wohnen mit Urlaubsfeeling und Blick auf das Wasser? Hier ist das möglich!**

**Weinzierl-Uferpromenade 4b, 3250 Wieselburg-Land**

Verkauft wird eine **moderne, exklusiv ausgestattete 4-Zimmer-Doppelhaushälfte** in freundlicher Umgebung in Wieselburg-Land.

Aktuell befindet sich das Haus in belagstertigem Zustand. Das bedeutet, dass die Boden- und Wandbeläge, die Sanitäreinrichtungen sowie die Türen noch nicht verbaut sind.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine **Wohnfläche (EG+OG) von ca. 128 m<sup>2</sup>**.

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

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

- **Ziegelmassivbauweise** - auch Innenwände
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Alu-Kunststofffenster** bzw. **Alu-Hebeschiebetüren** mit 3-fach-Isolierverglasung
- **elektrische Außenrollläden** sowie **integrierte Insektenschutzgitter**
- **Luftwärmepumpe** von Vaillant
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- hochwertige **Terrassenplatten**

- **Gitterzäune** gartenseitig
- **TV-Anschluss** in jedem Zimmer
- moderne, **großformatige Fliesen** in den Sanitärräumen
- hochwertiger **Parkettboden**
- **Walk-in Duschen**
- und Vieles mehr ...

#### **Lage:**

Innerhalb von Wieselburg-Land genießt dieses Haus eine besonders angenehme, ruhige Lage. Die Umgebung ist sehr familienfreundlich und grün und überzeugt vor allem durch die exklusive Lage direkt am Aigner Teich.

#### **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!**

Der Vorgarten bietet ausreichend Platz für 2 PKW-Abstellplätze.

**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 <2.000m  
Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap