

## **Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage, Traumhaft!**



Garten

**Objektnummer: 6547/3979**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7121 Weiden am See
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	128,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	199,30 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













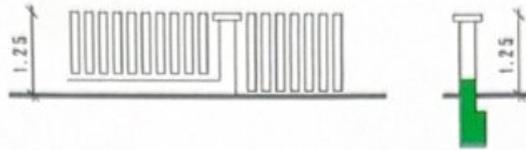




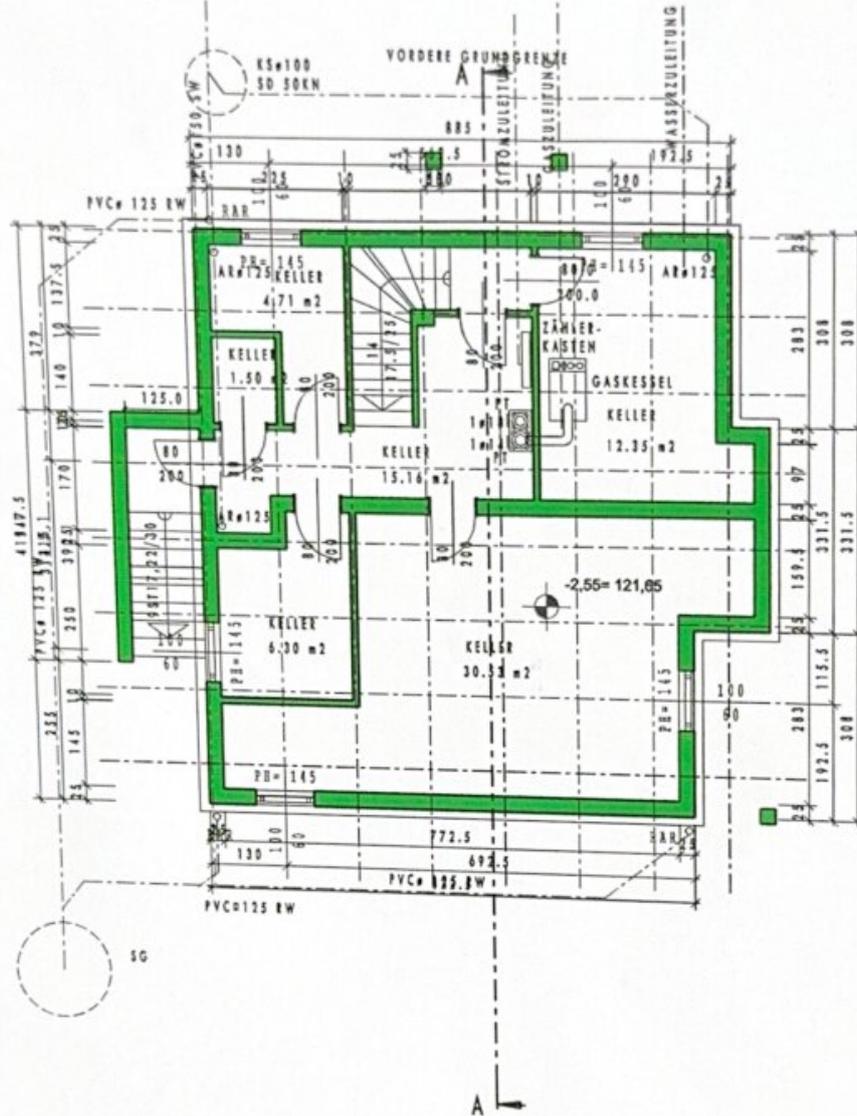






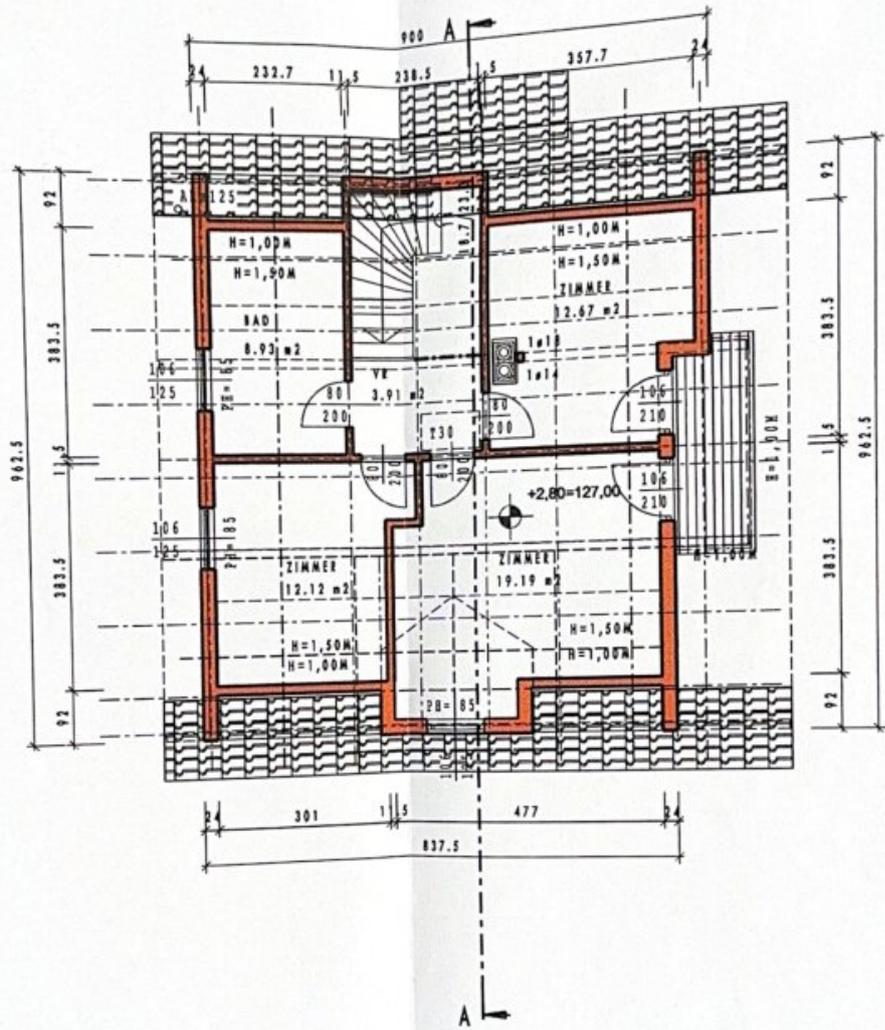


# EINFRIEDUNG

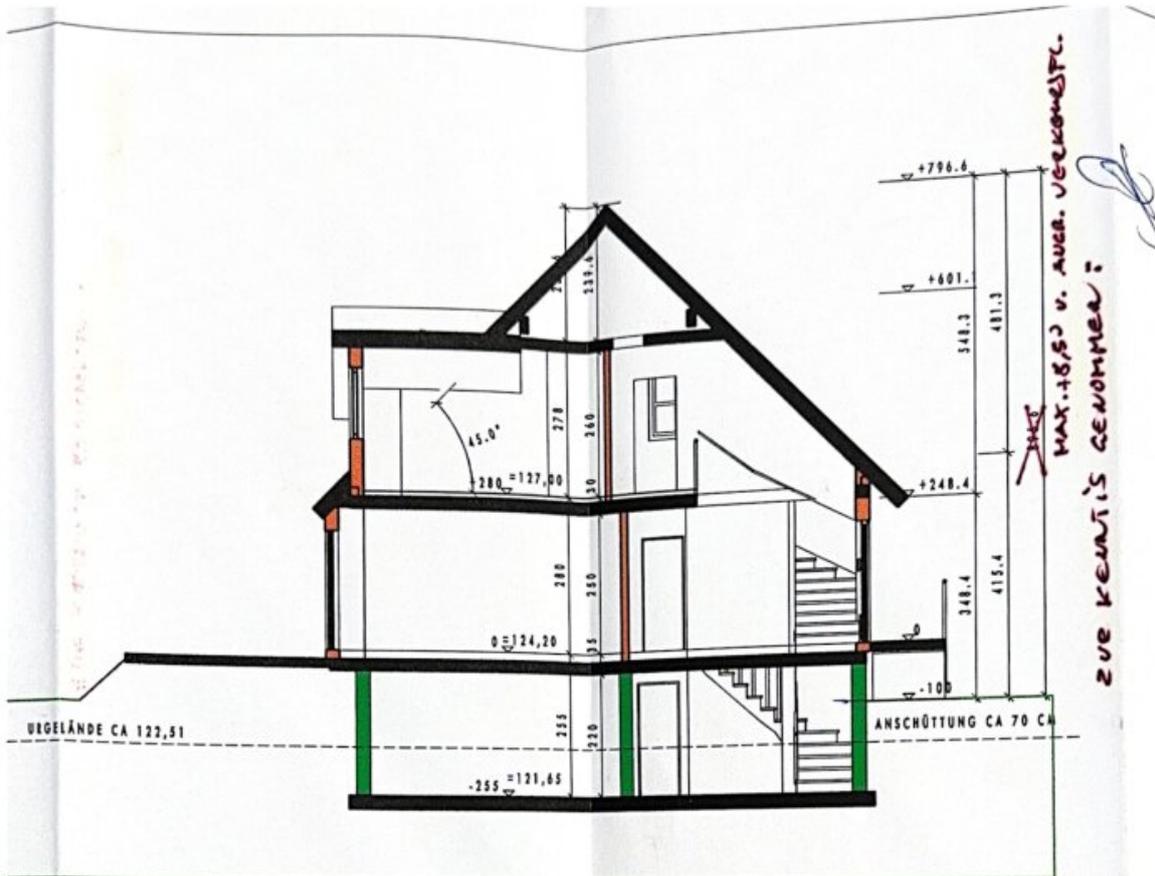


# KELLER

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	1,0 CM
		ESTRICH + TD	8,0 CM
3 KELLERFUSSBODEN		TRAMDECKE	18,0 CM
FUNDAMENTPLATTE	25,0 CM	LATTUNG	1,25 CM
PAE-FOLIE		GK 2X1,25	2,5 CM
ROLLIERUNG	25,0 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 m<sup>2</sup> 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 596m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)**
- **Sehr gepflegt**
- **Absolute Ruhelage**
- **PKW Abstellplätze vorm Haus**
- **Beheizung via Gas**
- **Dichtbetonkeller mit rund 70m<sup>2</sup>**
- **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 decken 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.

### **Wichtig:**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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