

**Ruhe, Design & Freiraum – Ihr neues Zuhause in Weikendorf. Belags- oder Schlüsselfertig!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 6547/4078**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2253 Weikendorf                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 140,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,65                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 510.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

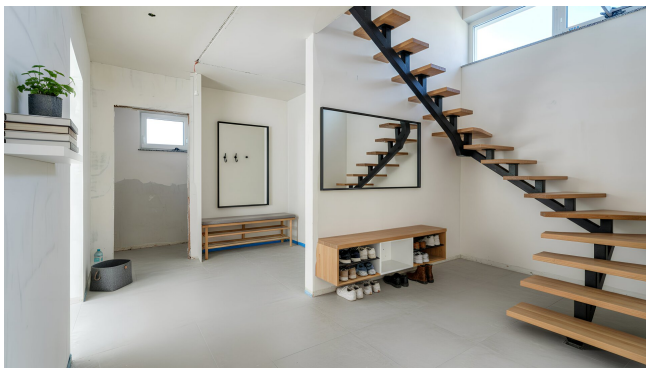


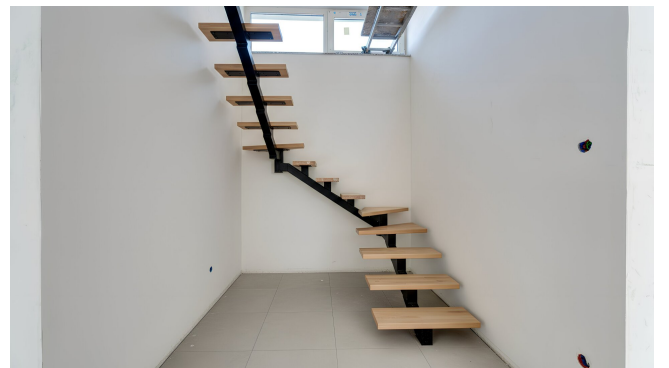
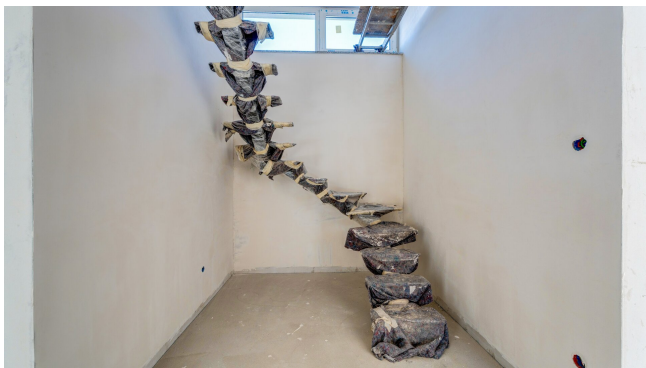
**Markus Dassler**

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











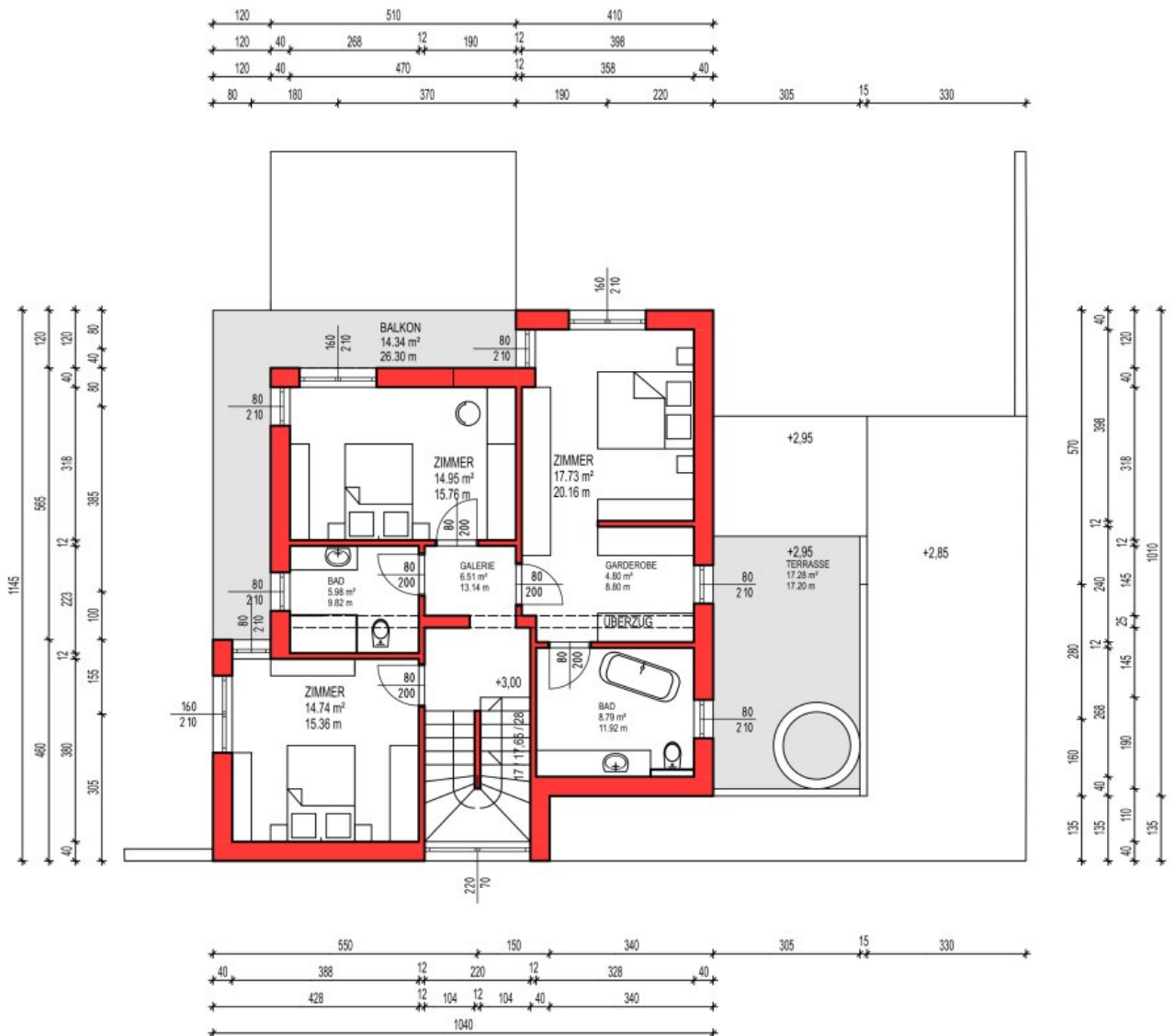










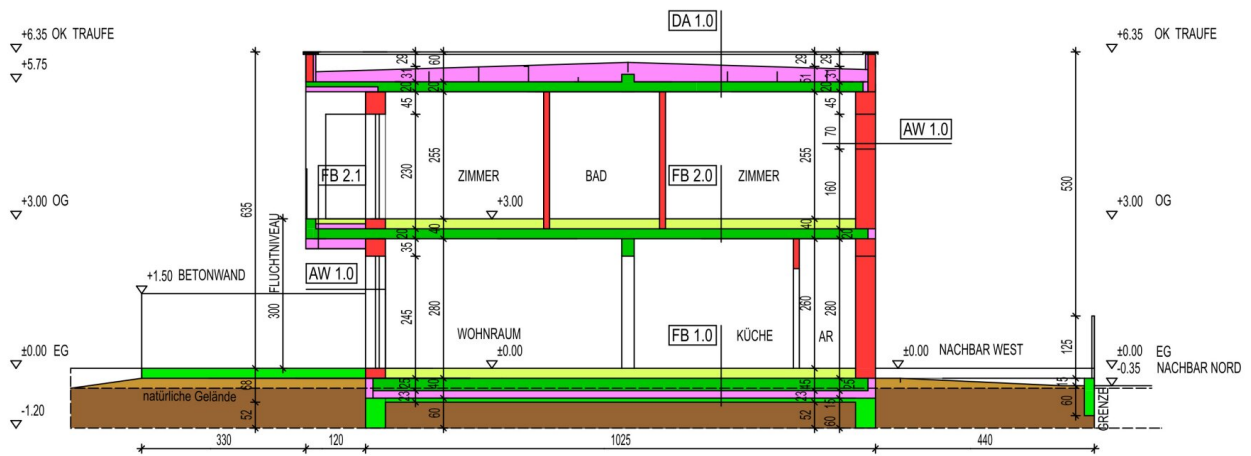


# OBERGESCHOSS M. 1:100

73,49M2 WFL.  
17,28M2 TERRASSE

161,00M2 BEBAUTE FLÄCHE  
14,34M2 BALKON





SCHNITT A-A' M.1:100

# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **140 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Erdgeschoss:** großzügiger Vorraum mit Garderobe, WC, Stiegenaufgang, Küche mit Speis & heller Wohn-Essbereich
- **Obergeschoss:** offene Galerie, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, großzügiger Masterbedroom mit Schlafbereich, Ankleide & eigenem Badezimmer
- **Balkonzugang von allen Zimmern** im Obergeschoss
- **Grundstücksfläche:** ca. **758 m<sup>2</sup>**
- **Absolute Ruhelage**
- **Smart Home System**
- **Carport mit 2 Stellplätzen** – inkl. Technikraum & Abstellraum
- **Großer Garten mit Terrasse**
- **Moderne Bauweise & Ausstattung** (z. B. LED-Lichtakzente)
- **Belagsfertig oder schlüsselfertig** (Aufpreis ca. 40.000 €, je nach Ausstattungswunsch)
- **Bezug ab Fertigstellung**
- **Video in den Anhängen**

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde **2024–2025 errichtet** und befindet sich in **Weikendorf** in absolut ruhiger Wohnlage. Das Haus steht kurz vor der Fertigstellung – lediglich wenige Arbeiten sind für den **belagsfertigen Zustand** noch auszuführen.

Über die Einfahrt gelangt man rechterhand zum **optisch ansprechenden Carport**, das Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Dahinter befinden sich ein **Technikraum** sowie ein **Abstellraum**, ideal für Fahrräder oder Gartengeräte.

Von dort führt der überdachte Eingangsbereich ins Haus. Der **Vorraum** bietet Platz für eine Garderobe, rechterhand befindet sich ein **WC mit Handwaschbecken**.

Der **großzügige Empfangsbereich** öffnet sich zum Wohn-Essbereich, zur Küche sowie zum Obergeschoss.

Der **Wohn-Essbereich** ist lichtdurchflutet und bietet durch große Fensterfronten ein besonderes Wohngefühl. Moderne **LED-Lichtschienen** im Wohnzimmer setzen stilvolle Akzente. Die Küche ist großzügig geplant und verfügt über eine angrenzende **Speis**.

Das **Obergeschoss** vermittelt durch die offene Gestaltung und den **Galerie-Charakter** ein luftiges Raumgefühl. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie der **Masterbedroom**: bestehend aus großem Schlafbereich, eigener Ankleide und einem **privaten Badezimmer mit Badewanne**. Alle Zimmer des Obergeschosses verfügen über **direkten Zugang zum Balkon**.

## Heizung & Technik

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine **effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe**. In Kombination mit der **Fußbodenheizung** entsteht ein besonders angenehmes Wohnklima.

## Belagsfertiger Zustand

Die Häuser werden **belagsfertig** übergeben. Für die Käufer bleiben lediglich folgende Arbeiten:

- Innentüren & Zargen

- Bodenbeläge
- Badezimmereinrichtung
- Küche
- sämtliche Inneneinrichtungen
- Handlauf / Absturzsicherung Treppenaufgang & Galerie

### **Bereits erledigt sind/werden:**

- Pflasterung der Außenbereiche & Terrasse (großer Kostenpunkt!)
- Absturzsicherung Balkon
- Spachteln und Malen

### **Schlüsselfertigkeit**

Auf Wunsch kann ein **schlüsselfertiges Paket** angeboten werden. Für einen soliden Standard ist mit einem Aufpreis von ca. **40.000 €** zu rechnen.

### **Garten & Außenbereich**

Der **großzügige Garten** zählt zu den Highlights der Liegenschaft – eine echte Seltenheit im Neubausegment.

Vom Wohn-Essbereich gelangt man direkt auf die **Terrasse**. Der seitliche Grundstücksstreifen ermöglicht zudem eine **gute Zufahrt für Gartengestaltung** – ideal für einen **Poolbau** oder andere Projekte.

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Direkt in Weikendorf ist eine Kinderbetreuung, aber auch in Gänserndorf.
- **Volksschule:** Auch eine Volksschule ist sowohl in Weikendorf als auch in Gänserndorf.
- **Mittelschule Gänserndorf:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.
- **Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Gänserndorf:** Unterstufe und Oberstufe.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinmediziner:** In Weikendorf und auch in Gänserndorf gibt es Allgemeinmediziner.
- **Fachärzte:** In Gänserndorf ist die Versorgung mit Fachärzten gewährleistet.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

## ?? Nahversorgung

In Weikendorf selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie Penny, Hofer oder Interspar. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Gemeinde **Gänserndorf**, die mit dem Auto oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist:

- **Penny:** Filiale in der Bahnstraße 73, Gänserndorf.
- **HOFER:** Filiale in der Bodenzeile 2, Gänserndorf.
- **Interspar:** Filiale in der Bodenzeile 3, Gänserndorf.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 526 und 528:** Verbindet Weikendorf mit dem Bahnhof Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 25 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B8 (Angerer Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

## ? Besonderheiten & Freizeit

Weikendorf und das Gebiet um Gänserndorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt

es ein Regionalbad, das überregionale Bedeutung hat.

## **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.

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 <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