

***RESERVIERT* Neuwertiges Einfamilienhaus in absoluter
Traumlage – Ankommen, Einziehen, Wohlfühlen**



Objektnummer: 1538/131

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7121 Weiden am See
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



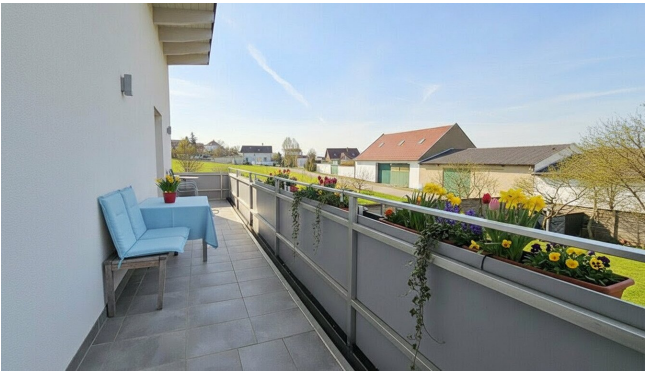
Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermannsdorf

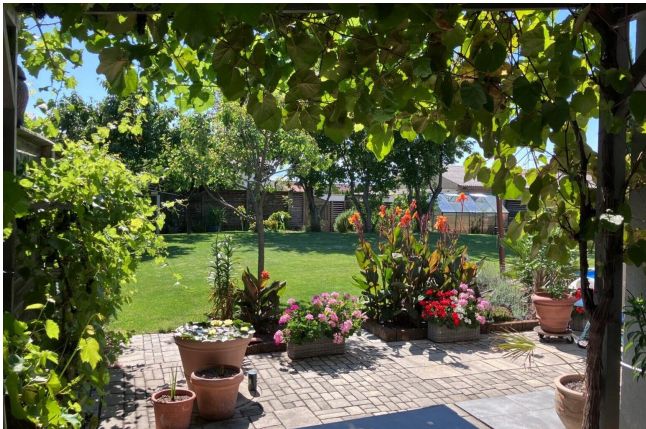
T +43 660 576 12 29















GOHN Immobilien



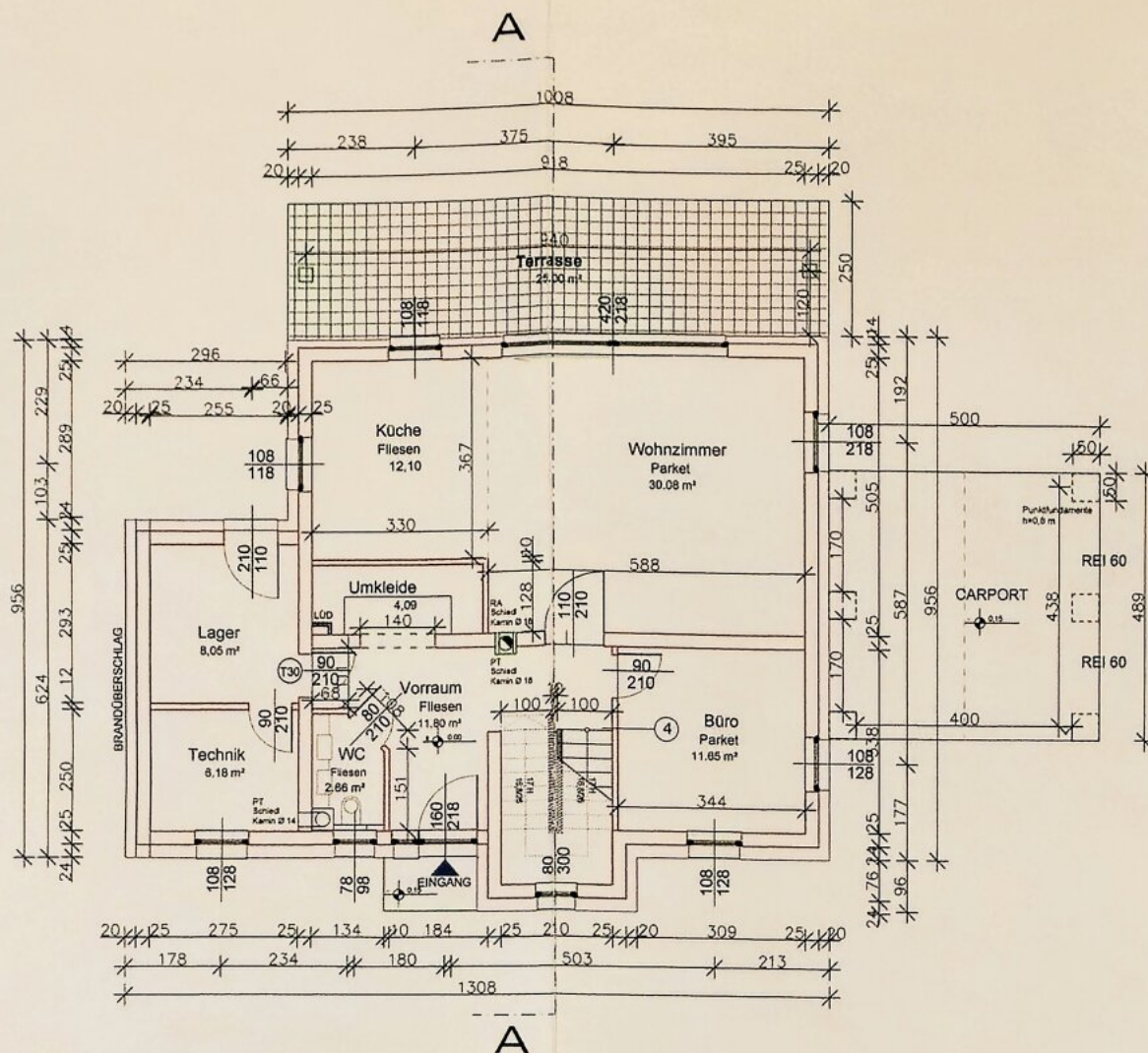
SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref, SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq, SK}$	$f_{GEE, SK}$
A ++		A++	A++	
A +				
A				A
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 86,61 m²

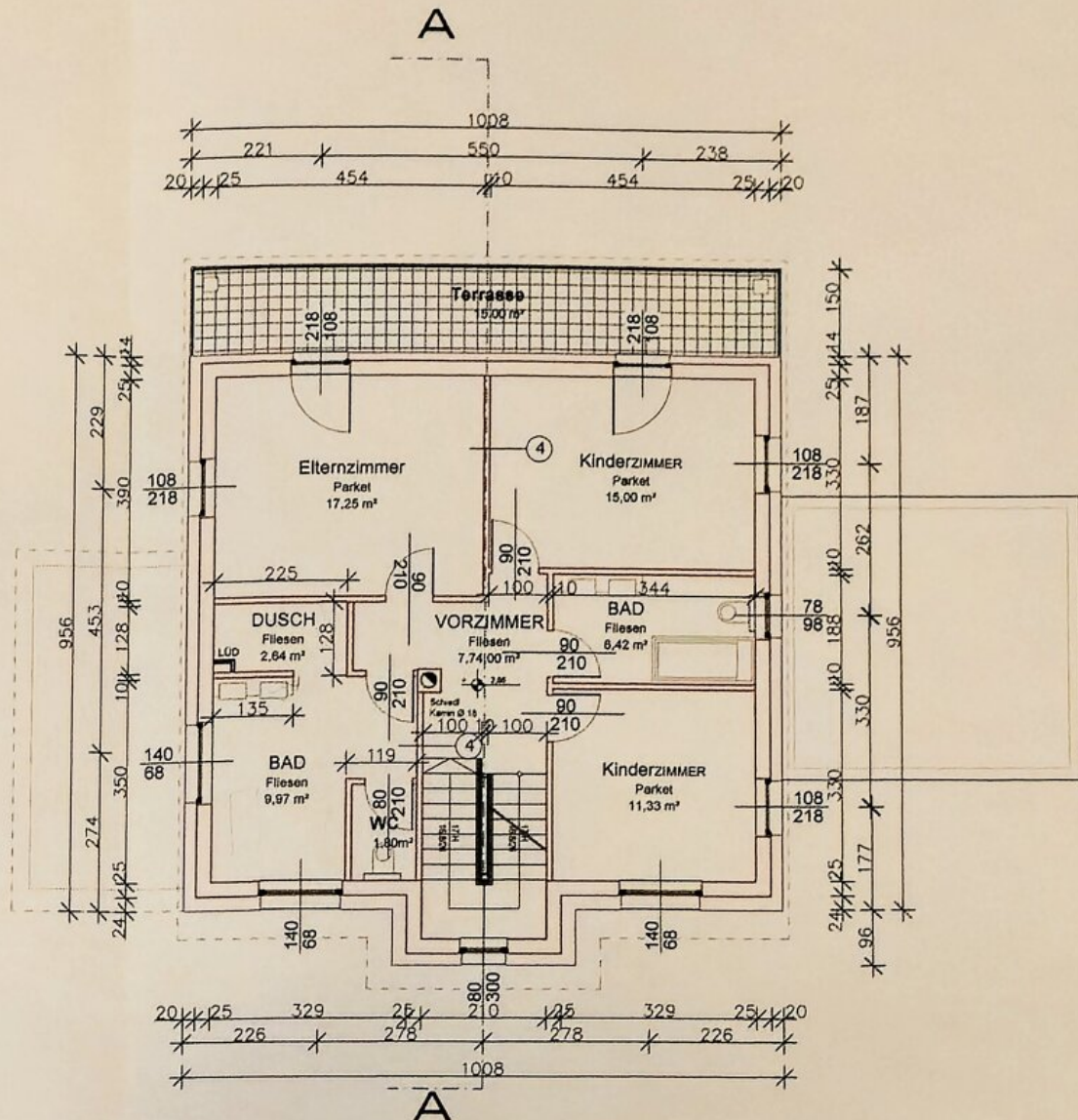
Terrasse: 25,00 m²

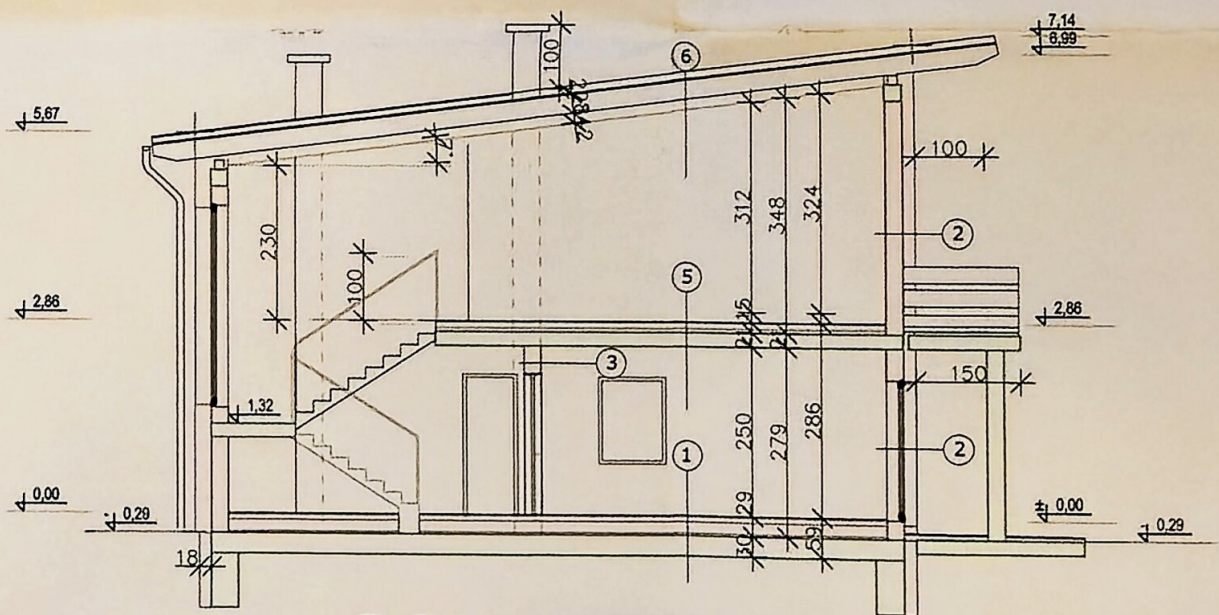


OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 70,35 m²

Balkon: 15,00 m²

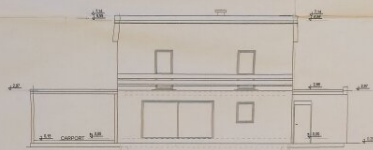




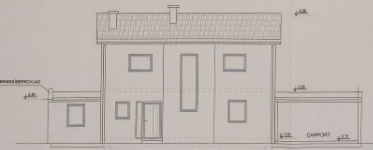
SCHNITT A_A



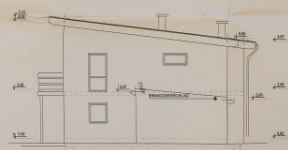
LAGEPLAN M=1:250



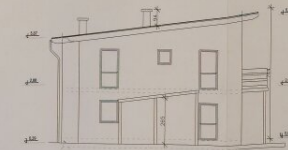
SÜDANSICHT



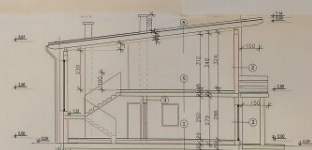
NORDANSICHT



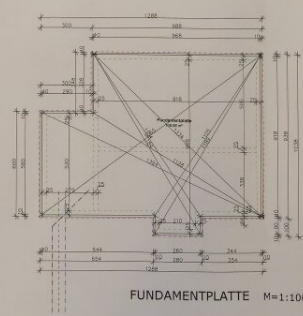
OSTANSICHT



WESTANSICHT



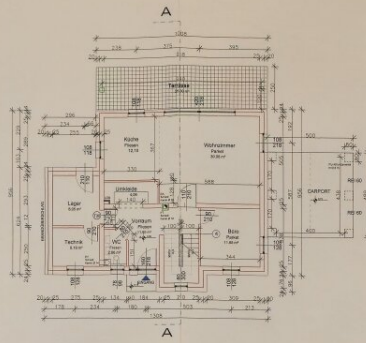
SCHNITT A-A



FUNDAMENTPLATTE M=1:100

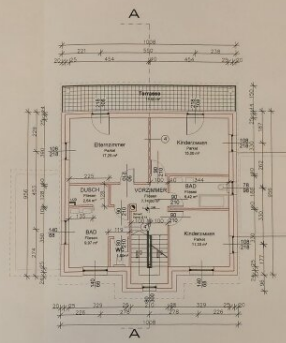
ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 86,61 m²
Terrasse: 25,00 m²



OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 70,35 m²
Balkon: 15,00 m²



Objektbeschreibung

Dieses **neuwertige Einfamilienhaus** (Baujahr 2008) vereint **modernes Wohnen**, **hochwertige Ausstattung** und eine **außergewöhnliche Lage** zu einem perfekten Zuhause für **anspruchsvolle Käufer**.

Der offene **Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt mit direktem Zugang zur **sonnigen Terrasse** und dem **liebevoll gestalteten Garten** – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende mit **Familie** und **Freunden**.

Die **moderne DAN-Küche** fügt sich perfekt in den Wohnbereich ein und lässt keine Wünsche offen.

Im Obergeschoss (**mit Blick auf den Neusiedlersee**) erwarten Sie **drei komfortable Schlafzimmer** sowie **zwei elegante Badezimmer** mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen.

Jeder Raum wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet höchsten Wohnkomfort.

Die **ruhige** und begehrte **Lage** rundet dieses Angebot perfekt ab - Hier genießen Sie die ideale Kombination aus **Natur** und **Privatsphäre!**

ECKDATEN ZUM HAUS:

Im **Erdgeschoss (~86m²)** befinden sich

- das große **30m² Wohnzimmer** und der **12m² offene Küchenbereich mit DAN-Küche**
 - Zugang zur **Terrasse** sowie zum **versenkten Steinbach-Pool** mit **Stahlwandbecken**
 - **gemauerter Design Kachelofen** für lauschige Abendstunden

- Büro / **Home-Office** (~12m²), Technik- (~6m²) und Lagerraum (~8m²)
- **Gartentür** mit Ausgang zur **Weinlaube** und **Garten mit knapp 400m² Grünfläche**
- **Großzügiger Eingangsbereich** mit Ankleide und separater Toilette

Im **Obergeschoss** (~70m²) befinden sich

- **2x Schlafzimmer** (~17m² & ~15m²) mit Zugang zum **15m² Balkon**
- **1x Kinderzimmer** (~11m²) mit separater Badezimmermöglichkeit + WC
- **Weiteres großes Badezimmer** (~14m²) mit **Walk-In-Dusche & Toilette**

Weitere Highlights:

- **PV-Anlage am Dach installiert in Kombination mit Wärmepumpe (2022)**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus (Fußbodenkühlung möglich)**
- **Carport und gesamt 3 Autoabstellplätze**
- **Neuwertige Gewächs- und Gerätehäuschen**
- **Automatische Rasen- und Blumenbewässerung**
- **ca. 60m² Terrassenfläche (Südterrasse, Laube,...)**

- Elektrische Außenjalousien & Sonnensegel über Terrasse
- 25cm Wienerberger-Ziegel + 20cm VWS Fassade
- 3-fach-verglaste-Fenster | HWB 45 / fGEE 0,72

Nutzen Sie den virtuellen 360° Rundgang um das Haus jederzeit zu
besichtigen: <https://floorfy.com/tour/2532006>

**JETZT NOCH SCHNELL BIS ZU 10.000€ BUNDESFÖRDERUNG SICHERN - BIS
SPÄTESTENS 30.06.2026:**

Förderung von der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- und Pfandrechtsgebühr in
Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises, sparen Sie sich bis zu 10.000€ Gebühren, die NICHT
bezahlt werden müssen, wenn Sie einen Hauptwohnsitz anmelden.

Das Haus ist voraussichtlich ab August 2026 beziehbar!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.