

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Wimpassing an der Leitha**

**PROVISIONSFREI: Moderne Doppelhaushälfte auf  
Eckgrundstück in absoluter Ruhelage**



**Objekt-Nr. OM-423455**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Benkö

2485 Wimpassing an der Leitha  
Burgenland  
Österreich

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	322,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Carports	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte vereint naturnahes Wohnen, ein modernes Raumkonzept und viel Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der Lage auf einem Eckgrundstück finden Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre.

Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit direktem Ausgang in den ca. 150 m<sup>2</sup> großen Garten. Dank der großen Schiebetüre genießen Sie direkten Blick an den Rand der Leitha. Den Garten umringt derzeit ein lebender und teilweise "essbarer" Zaun und bietet in den warmen Monaten einen natürlichen Rückzugsort. Hier finden sich noch viele Gestaltungsmöglichkeiten um ihr persönliches Paradies zu verwirklichen.

Die 3 Zimmer im Obergeschoß bieten ausreichend Platz für Schlaf- und Kinderzimmer bzw. Fitnessraum oder Home-Office. Ebenso finden sich dort das zweite separate WC sowie ein Badezimmer mit großer Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken.

Fahrzeuge finden Platz in dem ca. 30qm großen Doppelcarport. Eine rd 10qm kleine Werkstatt dahinter, bietet Platz für jeden Heimwerker. Angeschlossen an das Carport findet sich ein ca. 20qm großer Kellerersatzraum, der ausreichend Verstaumöglichkeiten bietet.

Das Haus weist über seinen gültigen Energieausweis einen Gesamtenergiekoeffizient der Klasse A+ auf und ermöglicht somit äußerst niedrige Energiekosten. Die Fußbodenheizung wird beheizt über eine sehr effiziente Gasterme von Hoval. Zusätzlich findet sich auf dem Dach eine Solaranlage, über die Warmwasser in den Pufferspeicher eingebracht wird.

## Ausstattung

Der Kaufpreis beinhaltet eine Wohnbauförderung i.H.v. rd. 27.000 EUR, die bei Förderwürdigkeit noch bis Mitte März 2026 übernommen werden kann. Danach wird diese abbezahlt.

Kurze Rückfragen und Details gerne telefonisch oder via Mail, umfangreichere Informationen stellen wir gerne im Zuge einer Besichtigung zur Verfügung.

Irrtümer und Tippfehler vorbehalten. Die Entfernungen wurden via Navigationssystem abgefragt;

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

LAGE:

Am Fuße des Leithagebirges und am Rande der Leitha, ergeben sich viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung (Radfahren, Wandern, Kanufahren, Fischen oder einfach Entspannen im Grünen)

Infrastruktur: Kindergarten und Volksschule, sowie Nahversorger sind im Ort vorhanden. Apotheken, Ärzte und sonstige wichtige Einrichtungen finden sich den Nachbarorten.

Entfernungen (Auto)

A3 Auffahrt (Hornstein oder Pottendorf): 7-8 Minuten

Eisenstadt: 15 Minuten

Wien: 25 Minuten

Bahnhof Ebreichsdorf mit Top Intervallen nach Wien Meidling : 10 Minuten

Bahnhof Wampersdorf (Pottendorfer Linie: 4 Minuten

Ebreichsdorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (Hofer, Interspar, Lidl, Libro uvm. ) sowie Gastronomie: 7 Minuten

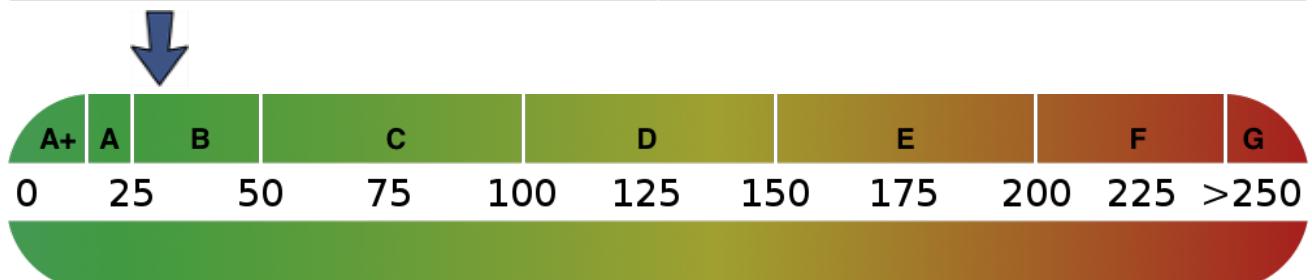
Pottendorf mit Billa Plus und Eurospar: 7 Minuten

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



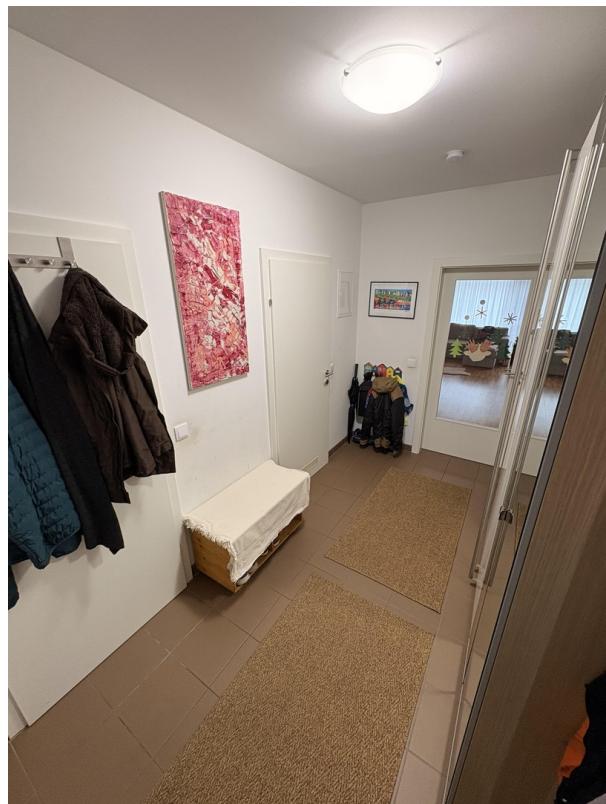
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



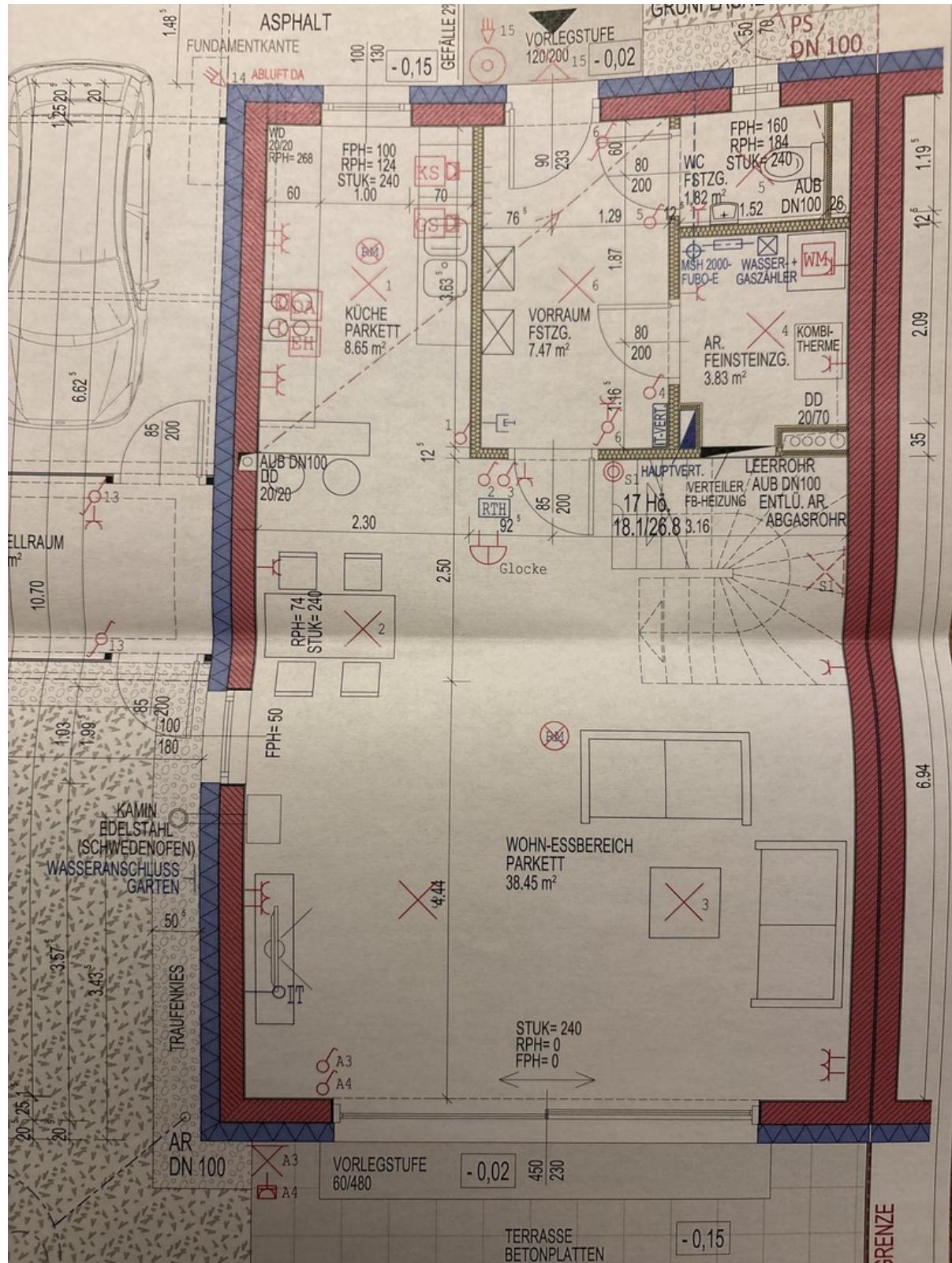
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

