

**Beste Lage in Katzelsdorf!**



**Objektnummer: 2902-1**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2801 Katzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	81,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	47,80 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1  
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81

H +43 660 155 95 48





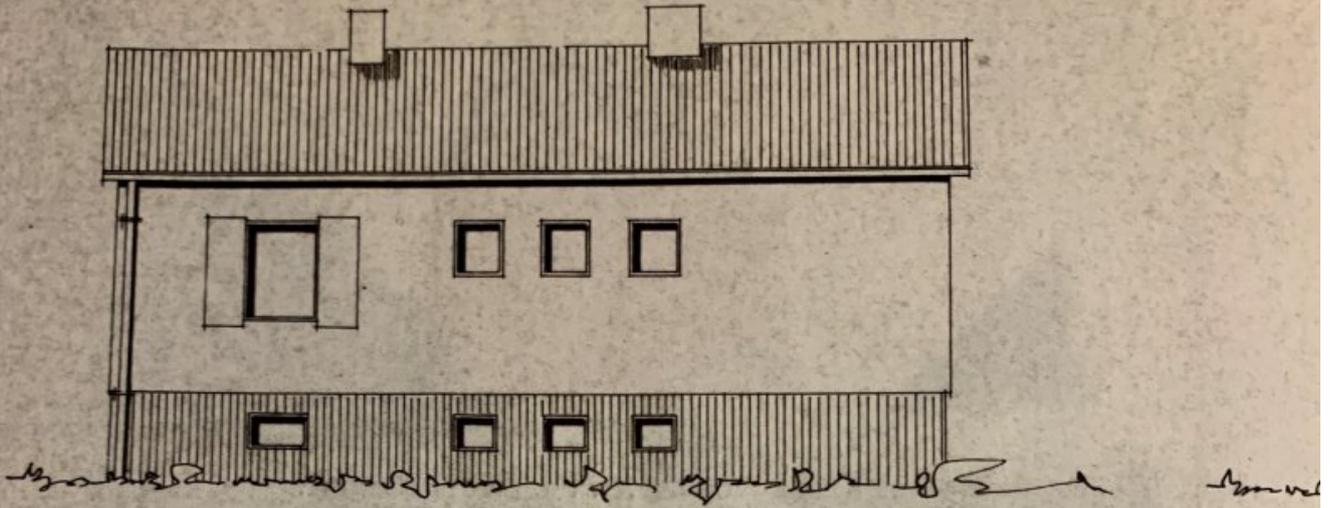






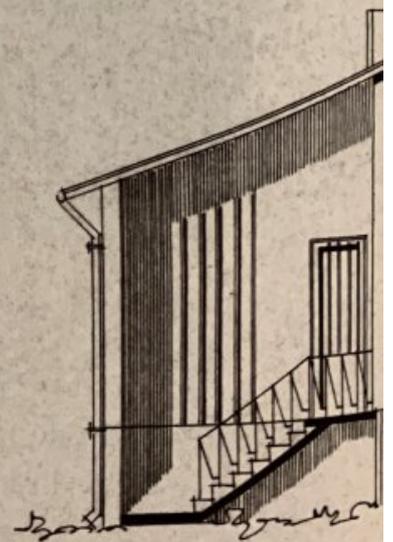
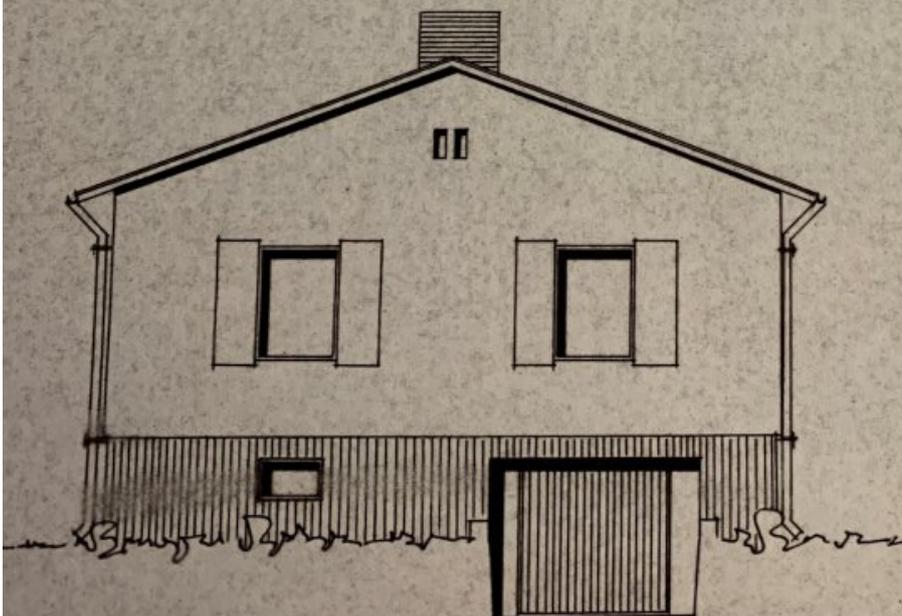


NORDANSICHT

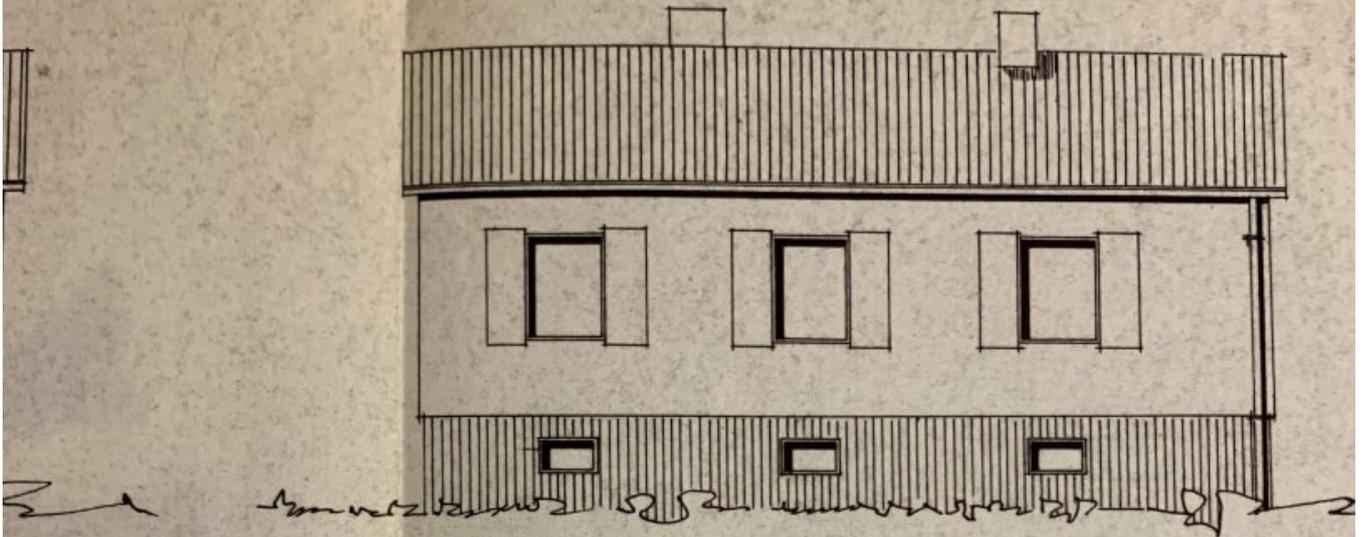


OSTANSICHT

WESTANSICHT

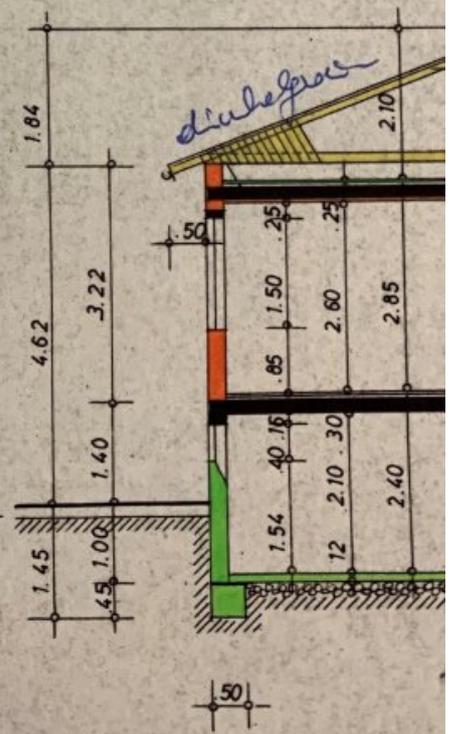
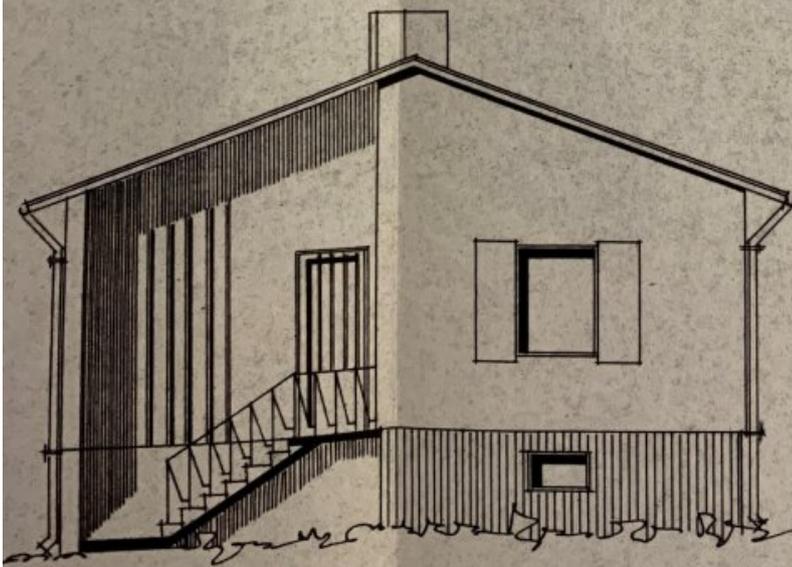


SÜDANSICHT

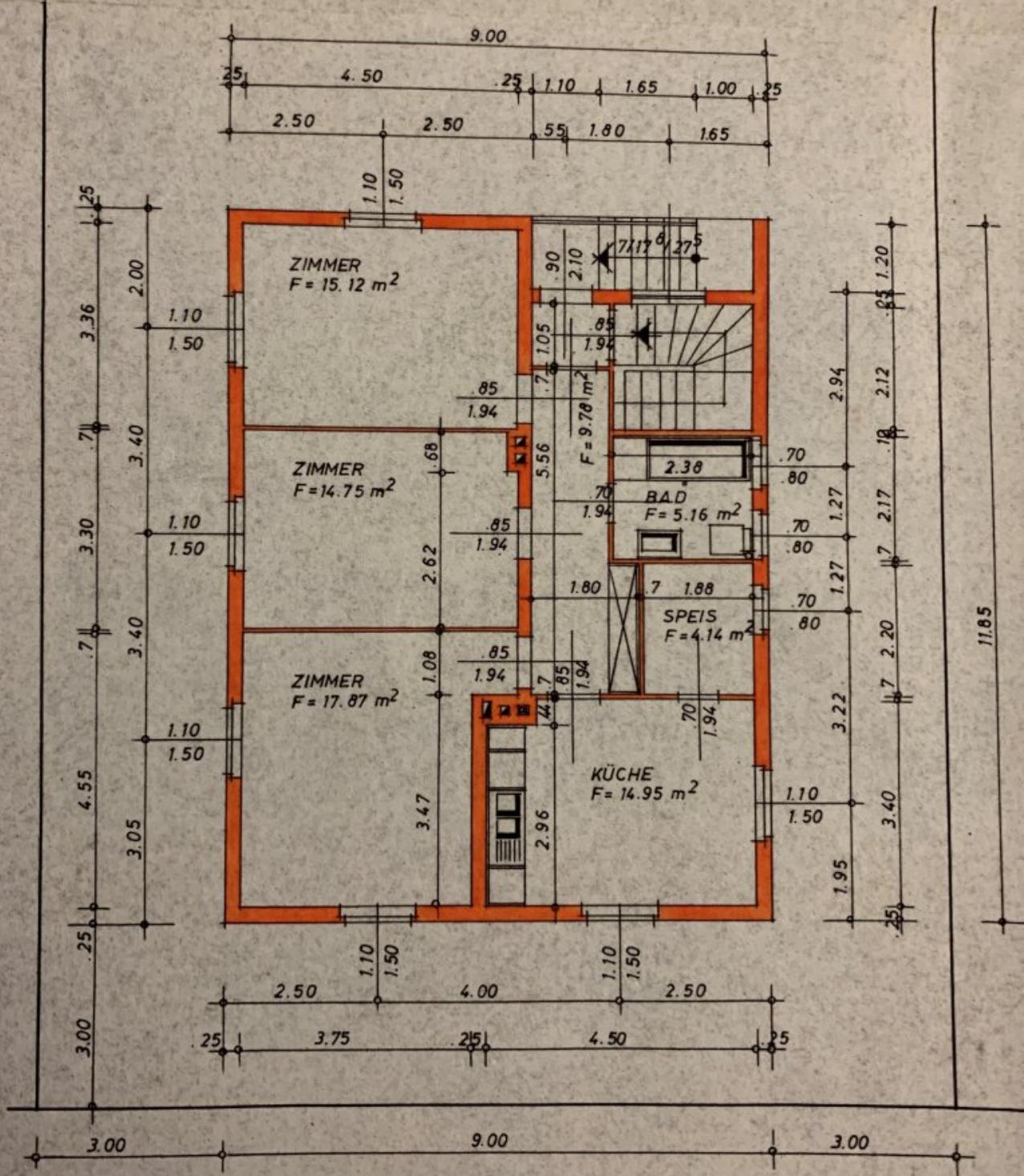


WESTANSICHT

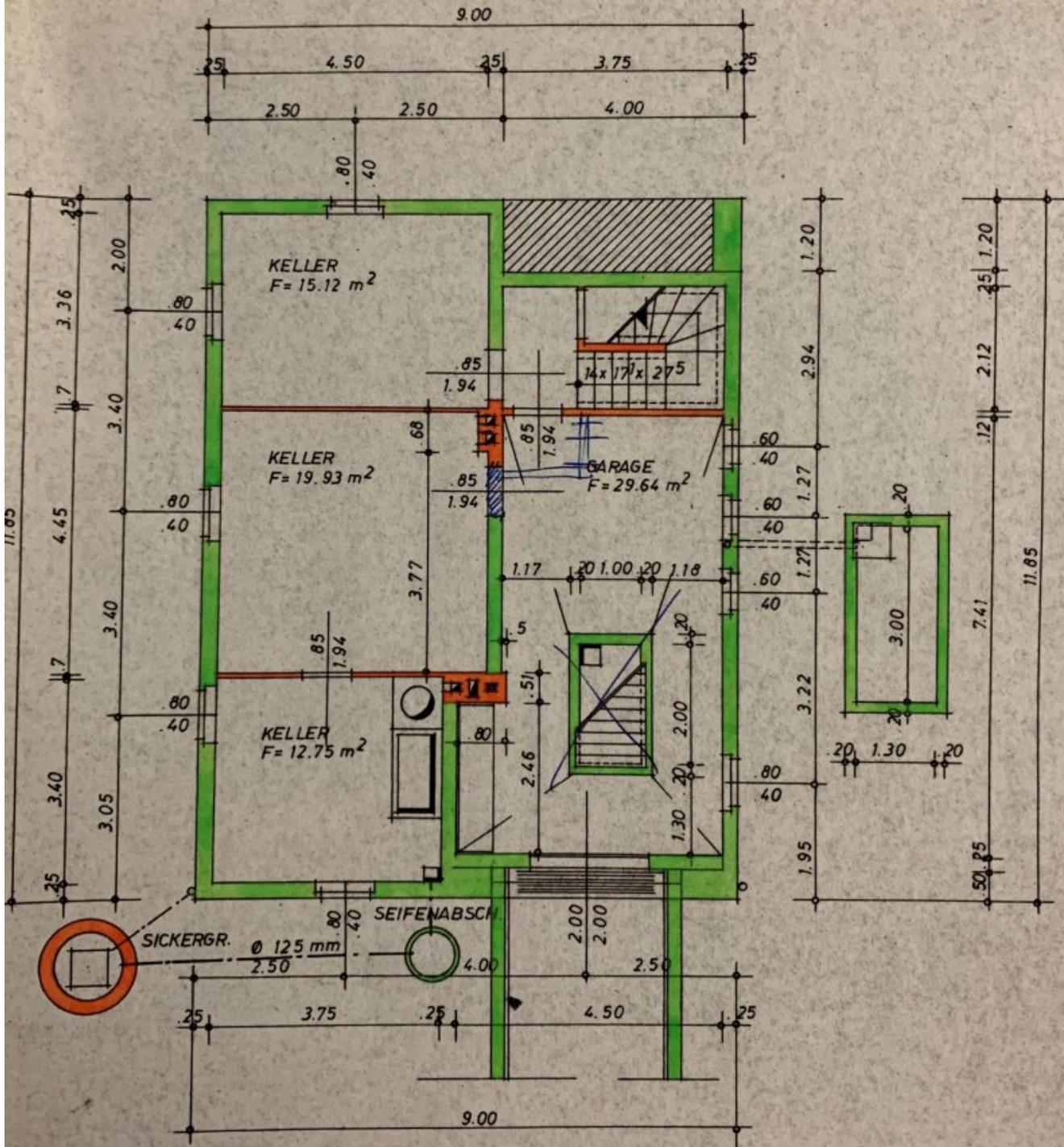
SCHNITT A - E



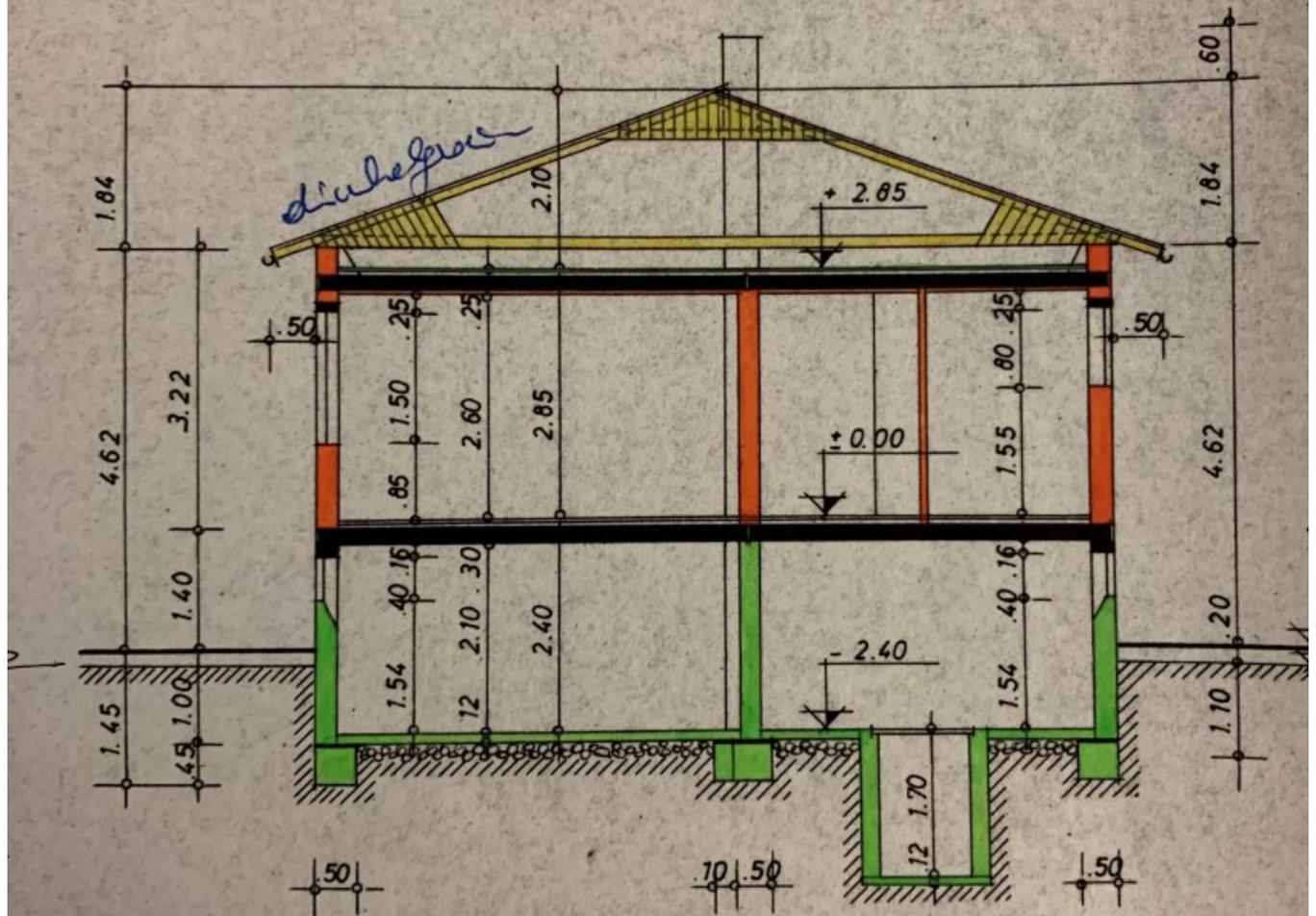
ERDGESCHOSS



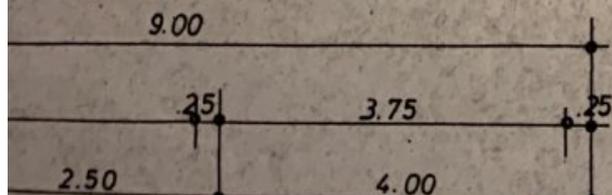
KELLERGEHOSS



SCHNITT A - B



HOSS



GZ: 11488/23

Kat. Gem.: Katzelsdorf (23 4 15)

Ger. Bez.: Wiener Neustadt

Plandatum: 22.06.2023



Büro Wiener Neustadt  
**DI Thomas Burtscher**  
 Staatlich beauftragter und beeideter  
 Ingenieurvermesser für Vermessungswesen  
 2700 Wiener Neustadt, Zahnengasse 1/6/2  
 Tel.: 02622/22619 Fax: 02622/22619-4  
 burtscher.t@area-vermessung.at  
 www.area-vermessung.at

**ACHTUNG**  
 bei dieser Ausfertigung handelt es sich um einen  
**Vorabzug**  
 Allfällige Änderungen wegen technischer bzw.  
 rechtlicher Erfordernisse oder/und im Zuge  
 behördlicher Verfahren sind jederzeit möglich

Lageplan 1:250



## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus in 2801 Katzelsdorf in Niederösterreich bietet eine einzigartige Gelegenheit, Ihr eigenes Zuhause zu schaffen. Es ist ideal für eine Familie, die ein eigenes Heim mit all seinen Annehmlichkeiten sucht.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von 81,77 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 3 Zimmer, und ist sanierungsbedürftig. Es gibt einen Garten, eine Garage und eine Küche mit Einbaugeräten, ein Bad mit Fenster und Badewanne sowie Satelliten-TV. Beheizt wird mittels Gas- und Zentralheizung.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von rund 324m<sup>2</sup>.

Die Verkehrsanbindung ist dank der nahegelegenen Bushaltestelle einfach. Es gibt eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe, darunter Arzt, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Einkaufszentrum.

### **Aufteilung:**

EG

- Windfang
- Diele
- Badezimmer
- 3 Zimmer
- Küche

KG

- Garage
- 3 Kellerräume

### **Ausstattung:**

- ca. 29,64m<sup>2</sup> Garage
- Gaszentralheizung

**Kaufpreis: € 289.000,--**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap