

Einfamilienhaus in idyllischer Lage mit großen Garten



Objektnummer: 1268

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Katzelsdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	148,11 m²
Nutzfläche:	177,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Pauschalisierte Berechnung der Nettoraumfläche

Aufbau	Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Nettoraumfläche
Einfamilienhaus							
Erdgeschoss	1	Wohnzimmer	W	4,20 m	3,40 m	14,28 m²	14,28 m²
	2	Wohnküche	W	5,30 m	4,10 m	21,73 m²	21,73 m²
	3	Vorraum	W	5,30 m	1,30 m	6,89 m²	6,89 m²
	4	Vorraum 2	W	1,80 m	3,30 m	5,94 m²	5,94 m²
	5	Wc	W	2,20 m	0,73 m	1,61 m²	1,61 m²
	6	Waschküche	W	2,80 m	2,10 m	5,88 m²	5,88 m²
	7	Speisekammer	W	3,50 m	2,09 m	7,32 m²	7,32 m²
	8	Siege	W	1,09 m	6,70 m	7,30 m²	7,30 m²
	9	Heizraum	W	2,20 m	3,50 m	7,70 m²	7,70 m²
Total:							78,64 m²
Nebengebäude	1	Nebengebäude 1	W	8,10 m	3,70 m	29,97 m²	29,97 m²
	2	Nebengebäude 2	W	8,10 m	2,80 m	22,68 m²	22,68 m²
	3	Garage	W	5,90 m	9,10 m	53,69 m²	53,69 m²
	4	Abstellraum	W	9,10 m	3,90 m	35,49 m²	35,49 m²
	5	Abstellraum 2	W	3,10 m	6,60 m	20,46 m²	20,46 m²
Total:							162,29 m²
Obergeschoss	1	Vorraum	W	5,30 m	1,90 m	10,07 m²	10,07 m²
	2	Vorraum 2	W	1,09 m	1,30 m	1,42 m²	1,42 m²
	3	Schlafzimmer 2	W	3,50 m	4,00 m	14,00 m²	14,00 m²
	4	Wohnzimmer	W	5,40 m	4,20 m	22,68 m²	22,68 m²
	5	Schlafzimmer	W	3,60 m	4,50 m	16,20 m²	16,20 m²
	6	Wc	W	1,50 m	0,90 m	1,35 m²	1,35 m²
	7	Badezimmer	W	2,10 m	2,88 m	6,05 m²	6,05 m²
Total:							71,76 m²
Dachgeschoss	1	Dachboden	W	9,10 m	9,50 m	86,45 m²	86,45 m²
Total:							86,45 m²



Objektbeschreibung

Willkommen im charmanten Katzelsdorf in Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine traumhafte Immobilie, die Ihnen ein Zuhause für die ganze Familie bietet. Das Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Katzelsdorf besticht nicht nur durch seine ruhige und grüne Lage, sondern auch durch seine großzügige Fläche von 148,11m² und den gepflegten Zustand.

Die Immobilie präsentiert sich in einer gepflegten und einladenden Optik, die sofort ins Auge sticht. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und sich ganz nach Ihren Vorstellungen einrichten. Die offene Gestaltung der Wohnküche sorgt für ein gemütliches und kommunikatives Ambiente, während die hochwertigen Holzböden für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgen.

Der Garten des Hauses lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Ihre grünen Oasen. Hier können Sie die Natur genießen und Ihre Kinder unbeschwert spielen lassen. Eine Garage sowie ein Parkplatz stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung und bieten Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Zudem verfügt die Immobilie über 2 WCs, die für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit sorgen.

Das Haus ist in einem sehr guten Zustand und wurde stets liebevoll gepflegt. Es ist mit Gas beheizt und verfügt über eine Doppel- und Mehrfachverglasung, die für eine optimale Energieeffizienz sorgt. Das Satteldach sowie die massive Bauweise machen das Haus besonders robust und langlebig.

Die Verkehrsanbindung ist in Katzelsdorf ebenfalls optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in umliegende Städte und Gemeinden. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Wien haben.

Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Katzelsdorf zum Kaufpreis von 490.000,00 €. Hier erwartet Sie ein idyllisches Zuhause, in dem Sie mit Ihrer Familie ein glückliches und erfülltes Leben führen können. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu präsentieren.

Energieausweis in Arbeit!

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 <4.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <6.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap