

## **Ein-/ Mehrfamilienhaus mit herrlichem Garten in Ruhelage**



Hausansicht

**Objektnummer: 1733**

**Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3434 Katzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	43,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



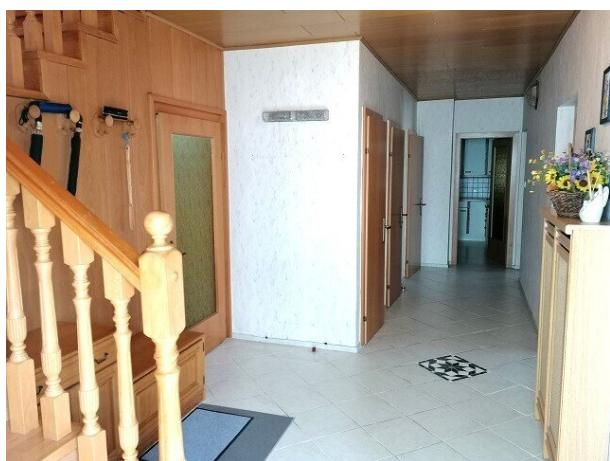
**Mag. Dirjana Reißner**

Dream Real Immobilien GmbH & Co KG  
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg  
3433 Königstetten

H +43 676 325 8013  
F +43 2273 56 176

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur











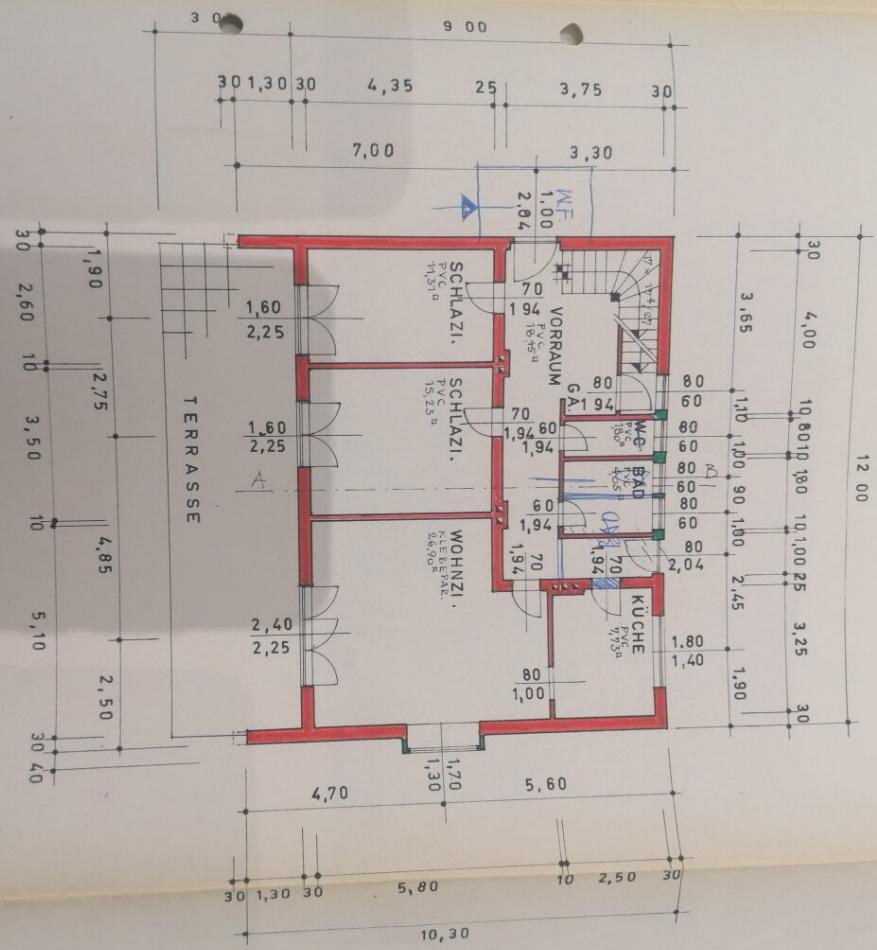








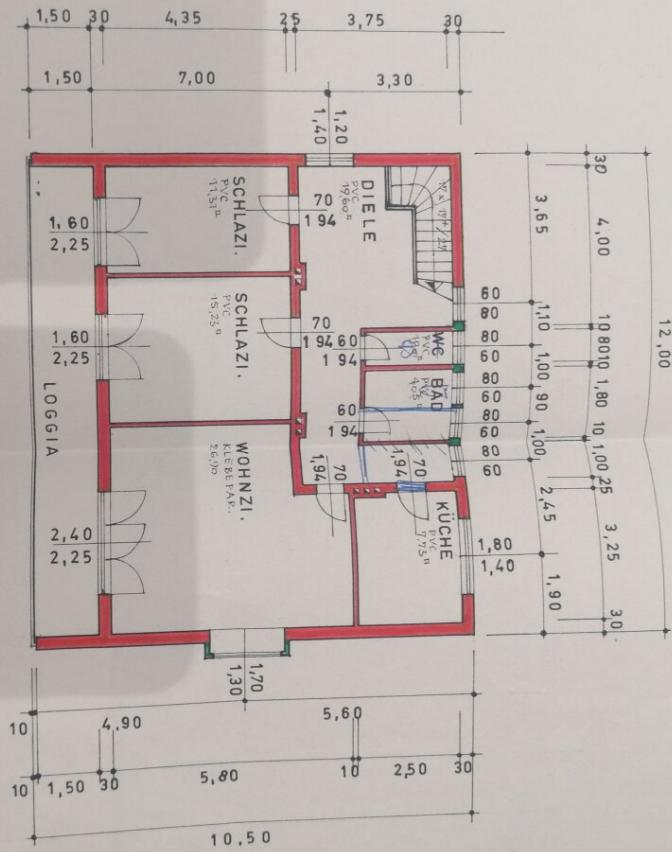
ERDGESCHLOSS



S Ü D - W E S T A N S I C H T

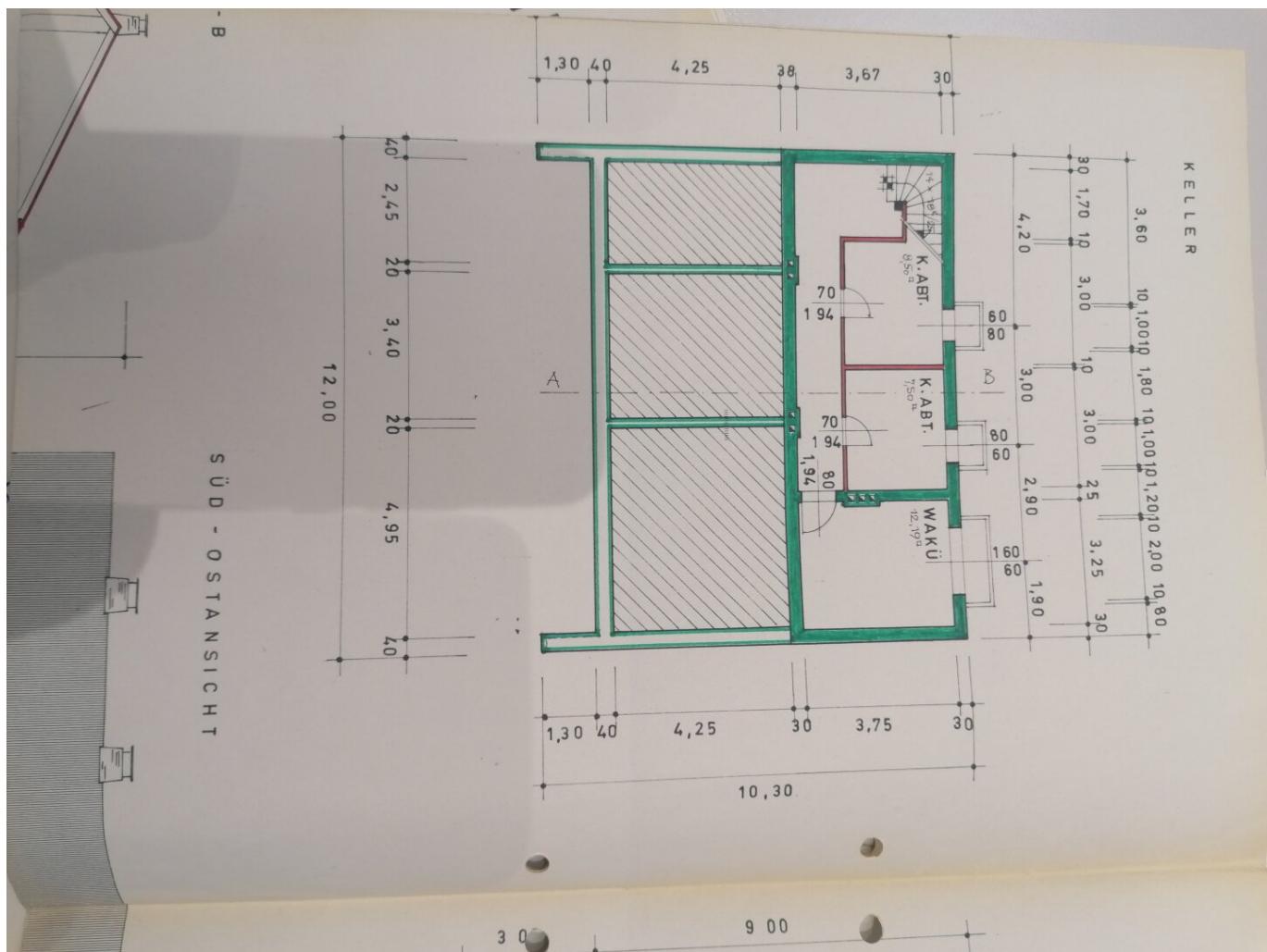
N O R D - W E S T A

O B E R G E S C H O S S



ANSICHT

N O R D - O S T A N S I C H T



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Katzelsdorf, Niederösterreich, nur 12 km von Wien-West entfernt! Dieses Ein-/Mehrfamilienhaus mit seiner großzügigen Wohnfläche von 177,17 m<sup>2</sup>, großem Garten und guter Raumaufteilung ist sowohl für Familien als auch Investoren von Interesse. Es liegt in einer ruhigen Gasse und doch nur wenige Meter von der Hauptstraße und der Bushaltestelle entfernt.

Imposant steht das 1972 in Massivbauweise erbaute und Ende der 90er Jahre modernisierte Gebäude. Bereits beim Betreten des Grundstückes wird man vom Gefühl der Geräumigkeit und Freiheit ergriffen: Die Nachbarn sind da, aber doch irgendwie weit weg.

Ein kleiner Windfang führt in den Wohnbereich. Vom zentral gelegenen Vorzimmer gelangt man in die im Erdgeschoss gelegenen Räume, in den Keller und ins Obergeschoss.

Die zwei Stockwerke verfügen über eine identische Raumaufteilung, sodass zwei Wohneinheiten zu je ca. 88 m<sup>2</sup> quasi zur Verfügung stehen.

Verbunden werden die Stockwerke mit einer schönen, Ende der 90er Jahre angefertigten, Holzstiege vom StiegenSpezialist RUDDA.

Beide Wohnebenen teilen sich auf in Vorzimmer, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad und separate Toilette. Die Küche im EG ist eine maßgeschneiderte DAN-Küche mit u.a. Miele E-Geräten und bietet neben viel Stauraum auch eine gemütliche Sitzecke. Die Küche im OG wurde nicht benutzt und kann bei Bedarf als ein weiteres Zimmer dienen. Somit ergeben sich vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten: von großem offenem Wohnbereich in EG mit Schlafzimmern im OG bis zu zwei separaten Wohneinheiten.

Im EG steht noch ein Abstellraum zur Verfügung. Vom unteren WZ gelangt man auf die Terrasse und in den Garten, vom oberen Wohnzimmer auf die ca. 17 m<sup>2</sup> große Loggia mit Ausblick auf den schönen Wienerwald.

Im ca 43 m<sup>2</sup> Teilkeller befindet sich, neben den üblichen Lagerräumen, auch die Haustechnik: Entkalkungsanlage, Wasserzähler sowie die Heizungstechnik: der 2003 erfolgte Kesseltausch ermöglicht eine Heizung sowohl mit Heizöl extra leicht als auch mit festen Brennstoffen. Ein Gasanschluss im Haus ist vorhanden.

Die 2fach verglasten PVC- Fenster und Türen aus den 90er Jahren verfügen über Fliegengitter.

Ein 10m tiefer Brunnen ermöglicht eine kostengünstige Bewässerung im Garten, in dem ein großer Kiwibaum, Himbeer-, Ribisel- und Stachelbeerstauden, Kirschen-, Pfirsich- und Apfelbäume, Rotbuche, Tannen usw. zu Hause sind.

Eine Garage, eine ca. 28 m<sup>2</sup> große Werkstatt mit Erdkeller, ein Gartengrill sowie ein gemauerter Pool, der länger nicht im Betrieb war, stehen im Garten weiters zur Verfügung.

Die verkehrsgünstige Lage in Katzelsdorf zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (nach Tulln, Wien, Bahnhof Tullnerfeld), Volksschule, Kindergarten, Nahversorger, Ärzte u.v.m. aus.

Geben Sie den großem Haus Ihre persönliche Note, nutzen Sie die Möglichkeiten der Altbausanierung und genießen Sie die Vorzüge des Lebens in Katzelsdorf, am Fuße vom Wienerwald und vor den Toren Wiens, wo ländliche Idylle auf moderne Lebensqualität trifft.

Überzeugen sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin bei Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013!

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m  
Schule <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <6.000m  
Geldautomat <3.500m

Post <1.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <9.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap