Geräumiges Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und großem Grundstück

Objektnummer: 5349

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2801 Katzelsdorf
Baujahr:	1967
Wohnfläche:	181,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	41,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	559.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wurmbrand

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 676 7508206

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

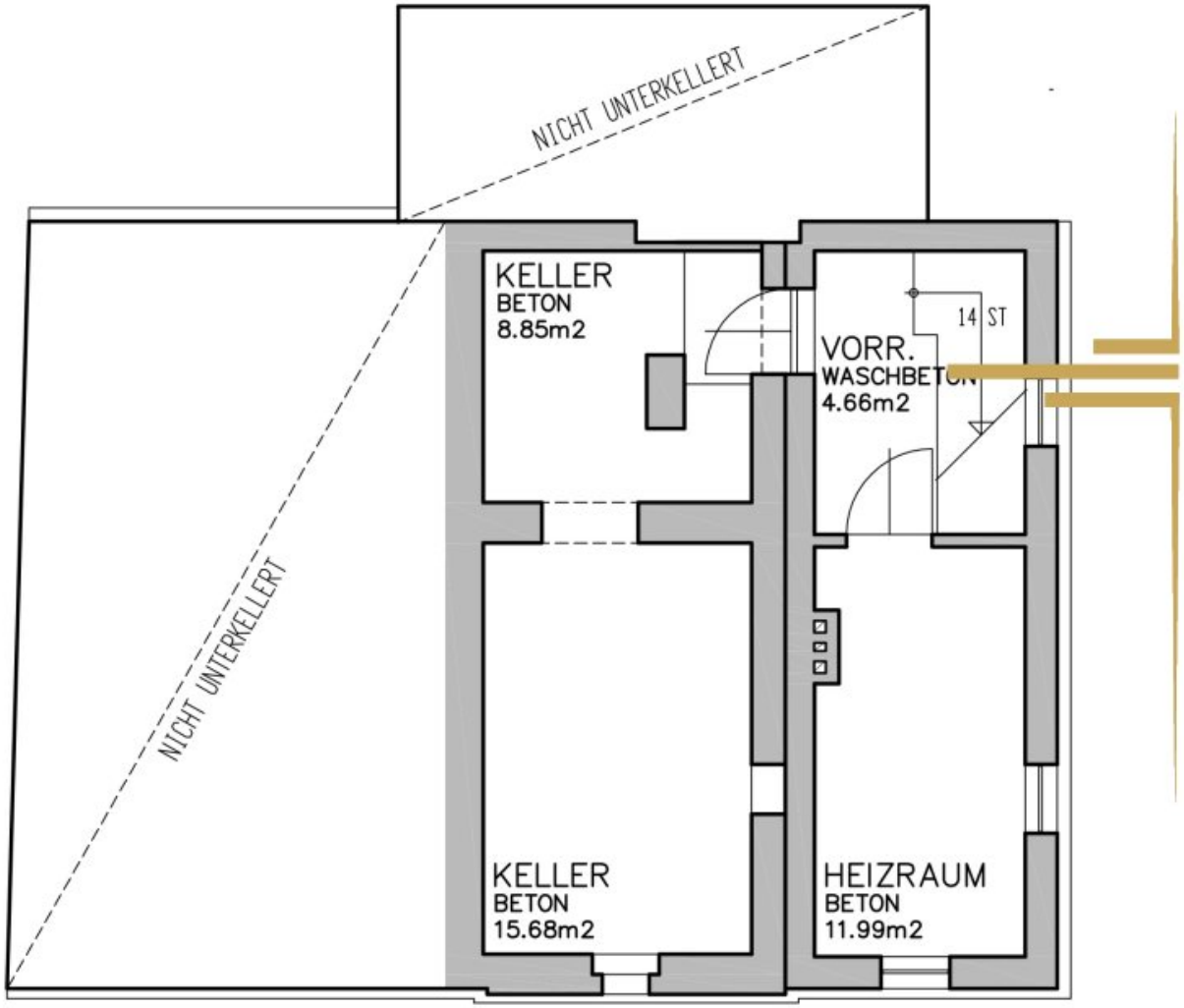
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

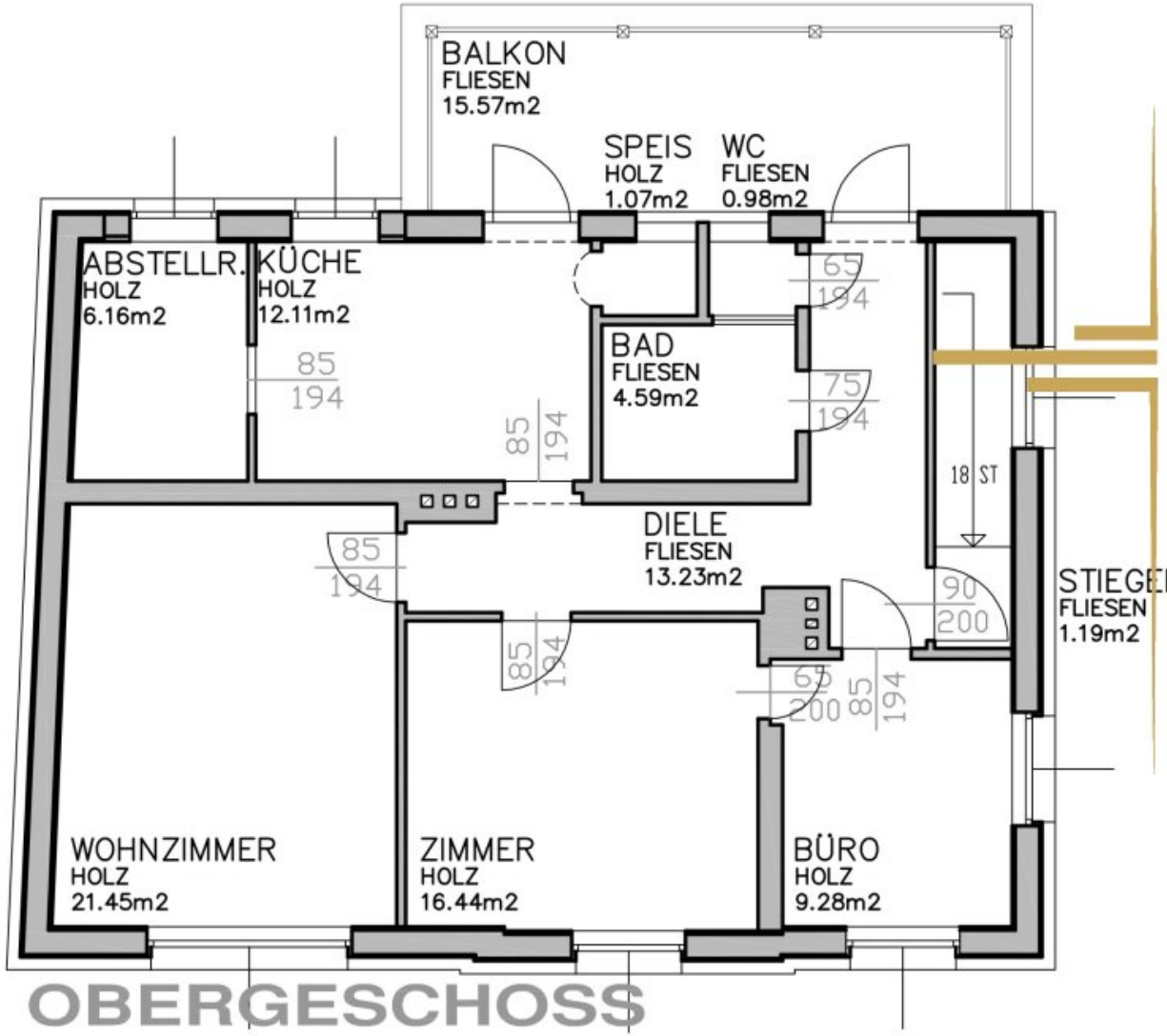


KALTENEGGER

KELLERGESCHOSS

41.18 m2

KALTENEGGER



KALTENEGGER

OBERGESCHOSS

86.50 m2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Katzelsdorf, Niederösterreich! Dieses beeindruckende Haus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige **Wohnfläche von 181 m²**, sondern auch ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort, Qualität und einer traumhaften Umgebung.

Mit einem Kaufpreis von 559.000,00 € erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Lebensgefühl. Auf insgesamt 7 Zimmern finden Sie genügend Platz für Ihre Familie und die Generation danach. Die durchdachte Raumaufteilung und getrennte Wohneinheiten ermöglicht es Ihnen, Ihre Wohnräume individuell zu gestalten und Ihre persönlichen Akzente zu setzen.

Der großzügige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Raum für Spiel und Spaß mit der Familie oder entspannte Stunden im Freien. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf Ihrem Balkon die frische Luft genießen und den atemberaubenden Grünblick bewundern. Hier können Sie die Hektik des Alltags hinter sich lassen und die Natur in vollen Zügen genießen.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Eine Einbauküche bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie für das Zubereiten köstlicher Mahlzeiten benötigen. Die beiden Bäder – in jedem Stockwerk eines - sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen es Ihnen, auch in der morgendlichen Hektik entspannt zu bleiben. Die getrennten WCs sind ein weiterer Vorteil, der das Zusammenleben in der Familie erleichtert.

Die Verwendung von hochwertigen Holz-Elementen verleiht dem Haus eine gemütliche und einladende Atmosphäre, die Sie sofort begeistern wird.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen gleich zwei Garagen zur Verfügung, die nicht nur Sicherheit bieten, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Utensilien und Hobbys.

Das Haus wurde 2009 thermisch saniert. Die Energiekennzahl beträgt 86 kW/m²a.

Das Haus ist mit einer Holz- und Gaszentralheizung samt Brauchwasserwärmepumpe ausgestattet.

Wärme-Verteilsystem sind Radiatoren.

2 PV-Anlagen mit 4,8 und 7,2 kWp sind am Dach installiert.

Der große Garten mit Altbaumbestand erstreckt sich nach Osten. Es besteht die Möglichkeit ein weiteres Wohngebäude auf der Liegenschaft zu errichten.

Der Hof bzw. die Garagen dienen auch als Autoabstellplätze.

Der Dachboden ist vom OG aus erreichbar.

Das Haus ist teilunterkellert.

Der ebene, beinahe uneinsehbare Garten verfügt über ein gemauertes Nebengebäude und einen Lagerschuppen aus Holz. Altbaumbestand und ein Schattenplätzchen vorhanden.

Das Haus bietet nun ein schönes Zuhause für eine Großfamilie, bzw. 2 Familien.

Sofort bezugsfertig! Keine Renovierungsarbeiten erforderlich

Ausstattung:

? Heizung: Zentralheizung

? Heizungsart: Holz- und Gasheizung

Flächen

? Fläche Erdgeschoß: 94 m²

? Fläche Obergeschoß: 87 m²

? Fläche Balkon: 15 m²

? Kellerfläche: 41 m²

Zusatzinformationen

? Autostellplatz frei: 4

? Garagenplätze: 2

? Anzahl Küchen: 2

? Anzahl Wohnzimmer: 2

? Anzahl Kinderzimmer: 1

? Anzahl Schlafzimmer: 2

? Anzahl Badezimmer: 2

? Anzahl WC: 2

? Baujahr: 1927, OG und Stiegenhaus 1970, Heizung 2006/2016, Sanierung 2009

Es wurden laufend (Erneuerungs)Maßnahmen gesetzt:

Ca. 2000: Zurücksetzen des Einfahrtstores mit fernbedientem Torantieb, neuer Lärchen

Holzzaun; Errichtung 2te Garage mit autom. Garagentor, ca. 50 m² (Atelier bzw. Sommerküche,

Holzdecke in Schwarzföhre, etc.), 2015 neues Foliendach mit Kiesabdeckung.

2005: Sanierung der Wohnung im EG mit neuer Küche, Buchenparkett im Schlafzimmer, neuem

Bad, neuem WC, neuer Schaltkasten fürs gesamte Objekt

2006: neue Zentralheizung, Holzvergaser Fa. Heizbösch mit 2.000 Liter Pufferspeicher und

Brauchwasserwärmepumpe

2007: Küche im OG

2008: Wohnzimmer im OG, Birken-Parkett

2009: thermische Sanierung: Internorm Holz/Alu-Fenster mit Lärmschutz, Innenjalousien und

2fach Isolierverglasung, U-Wert 1,2 w/m²K, 18 cm Steinwolle Wärmeverbundsystem, Dämmung

der obersten Geschoßdecke mit 36 cm Steinwolle; Energiekennzahl 86 kWh/m²a

2010: 1. PV-Anlage mit 4,8 kWp Überschusseinspeisung (1phasig)

2012: 2. PV-Anlage ca. 5,0 kWp Volleinspeisung, 2015 auf insgesamt 7,2 kWp Volleinspeisung

erweitert (3 Phasig)

Insgesamt 12 kWp PV-Anlage

Neues autom. Garagentor bei 1er Garage

2016: Außenwand Gastherme, Brennwertgerät

2017: Eingangstüre (ALU) und Fenster (Kunststoff/Alu, 3 fach verglast) im Eingangsbereich

2019: Bad und WC im OG neu, Trennwand zum Stiegenhaus, neue Holzgeländer Balkon und Eingangsbereich

2019/2020: neue Außenstiege

Die ruhige Lage in Katzelsdorf ist ideal für Familien und Naturliebhaber. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, sei es beim Wandern, Radfahren oder einfach beim Entspannen in der Natur. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Infrastruktur, die Ihnen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe bietet.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser charmanten Gemeinde zu werden und genießen Sie das Leben in Ihrem neuen Zuhause in Katzelsdorf. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Hier erwartet Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.