Einfamilienhaus in Katzelsdorf mit Ausblick ins Grüne, 5 Zimmern, Terrasse & Garage

Außenansicht

Objektnummer: 4771

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Katzelsdorf
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,16 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	91,09 m²
Heizwärmebedarf:	D 136,18 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	75,13 €

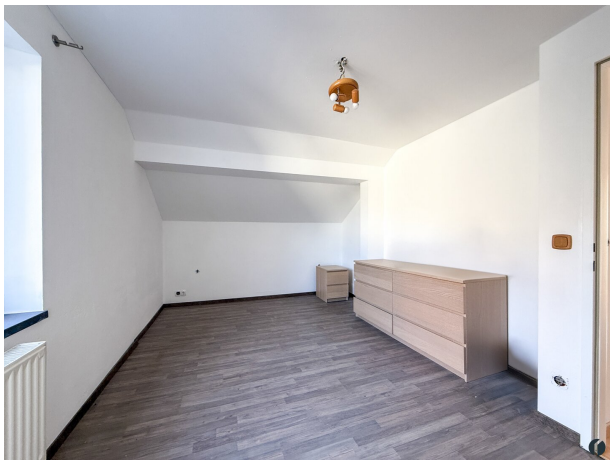
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Friesinger

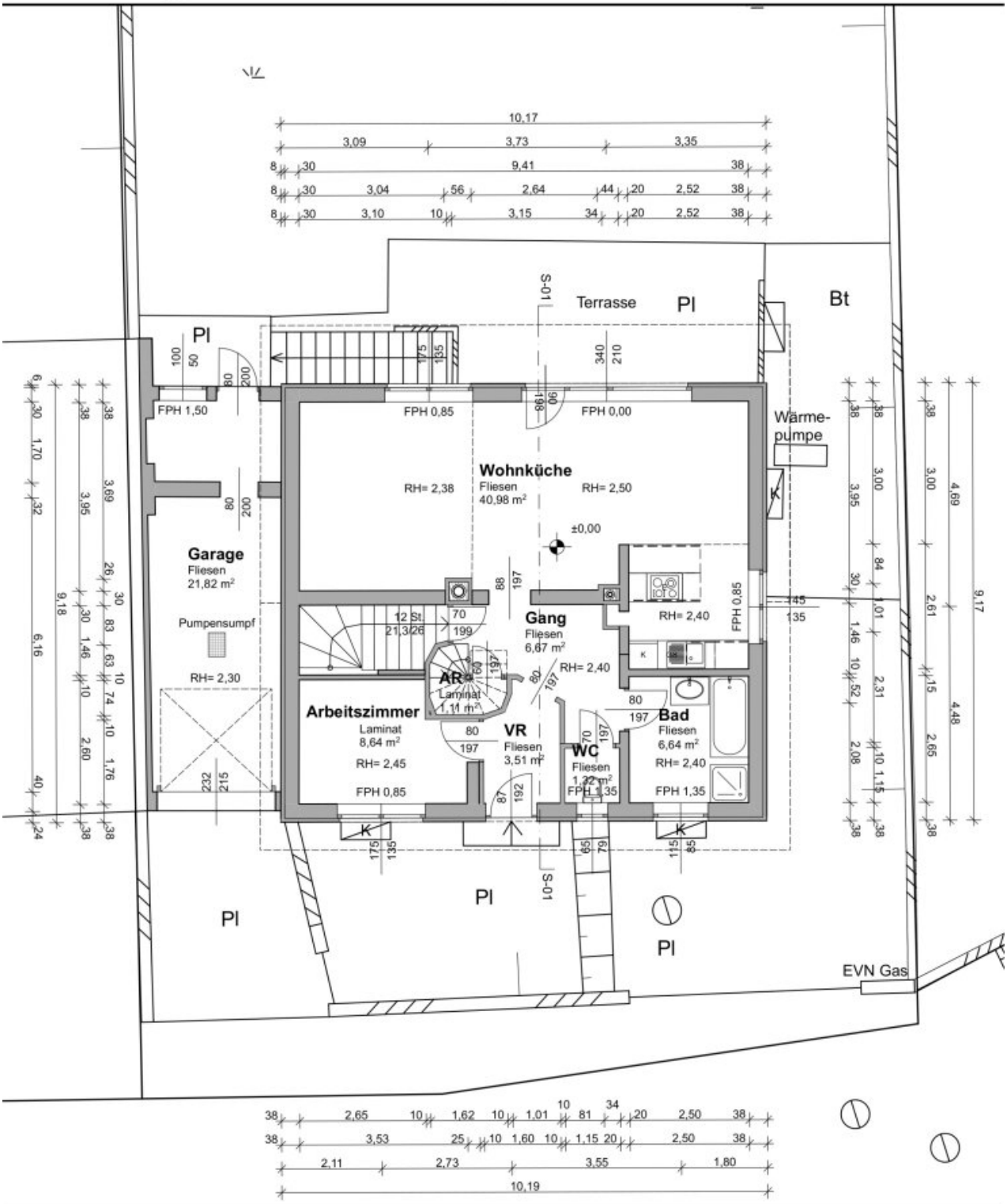
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4



1:100

GR Erdgeschoss

Bestandsplan 23.02.25



Katzelsdorf,
Riedelgasse 8

EFH

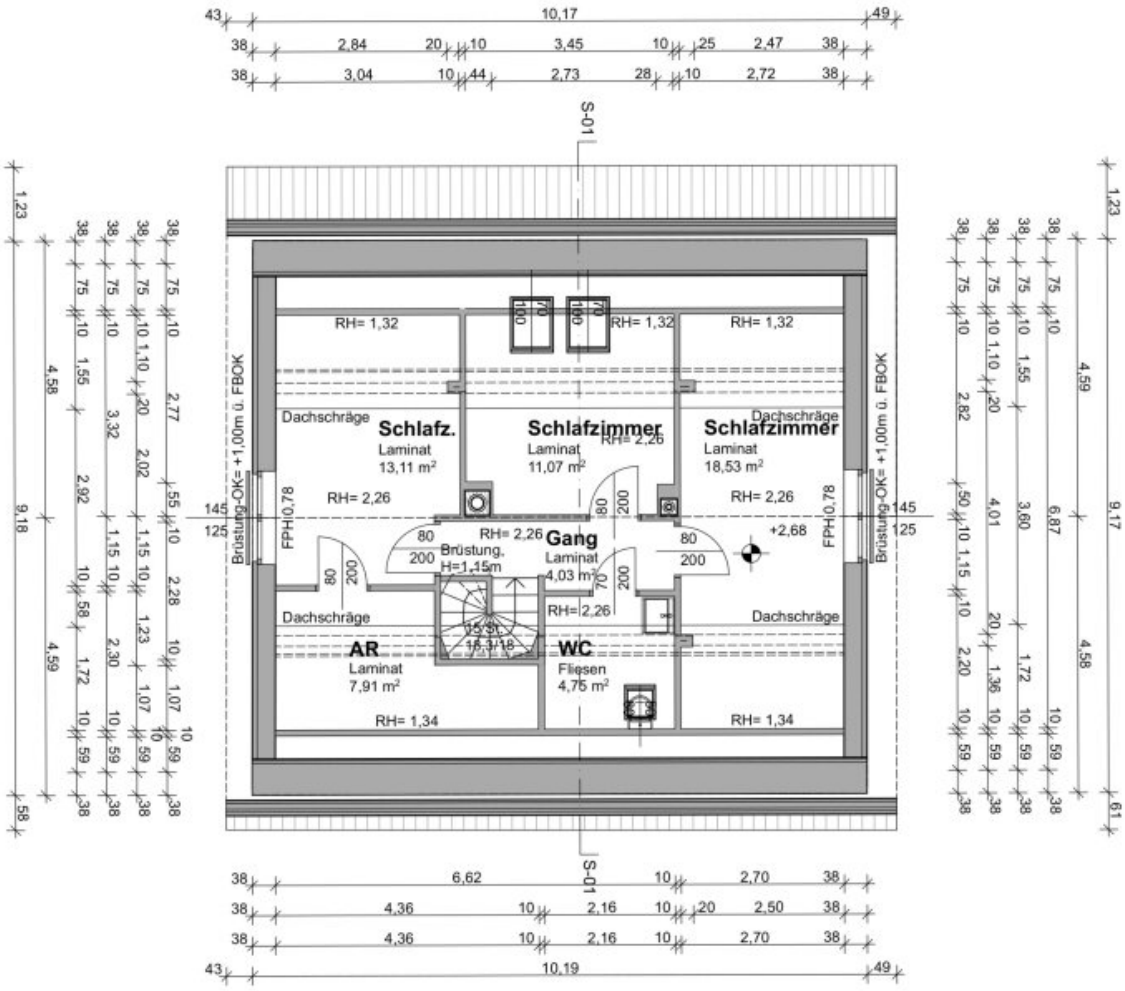
Wohnnutzfläche	128,27 m²
Sonstige Nutzflächen	112,91 m²
SUMME	**241,18 m²**

Verfasser: **Architekt DI Florian Burger**
+43 2272 61531
+43 680 31 809 32
florian.burger@gmx.net
Gartengasse 6
3425 Langenlebarn

zt: Mitglied der Kammer der Ziviltechnikerinnen & Architektinnen und Ingenieure Wien.Niederösterreich.Burgenland

1:100

GR Dachgeschoss Bestandsplan 23.02.25



Katzelsdorf, Riedelgasse 8

EFH

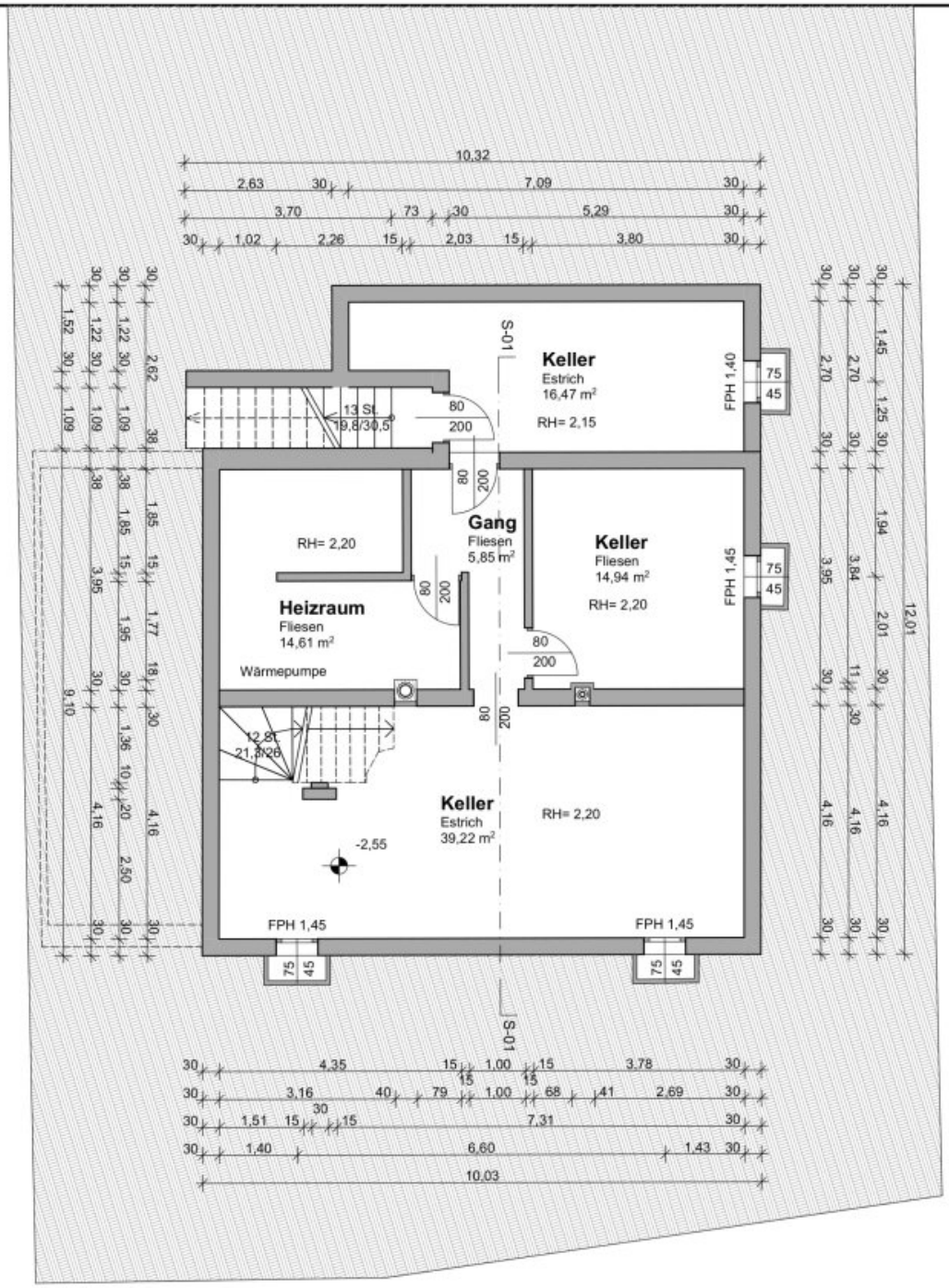
Wohnnutzfläche	128,27 m²
Sonstige Nutzflächen	112,91 m²
SUMME	**241,18 m²**

Verfasser: **Architekt DI Florian Burger**
+43 2272 61531
+43 680 31 809 32
florian.burger@gmx.net
Gartengasse 6
3425 Langenlebarn

Mitglied der Kammer der Ziviltechnikerinnen & Architektinnen und Ingenieurinnen Wien.Niederösterreich.Burgenland

1:100

GR Kellergeschoss Bestandsplan 23.02.25



Katzelsdorf, Riedelgasse 8

EFH

Wohnnutzfläche	128,27 m²
Sonstige Nutzflächen	112,91 m²
SUMME	**241,18 m²**

Verfasser: **Architekt DI Florian Burger**
+43 2272 61531
+43 680 31 809 32
florian.burger@gmx.net
Gartengasse 6
3425 Langenlebarn

zt: Mitglied der Kammer der Ziviltechnikerinnen & Architektinnen und Ingenieure Wien.Niederösterreich.Burgenland

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Katzelsdorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der Ihnen die perfekte Mischung aus ländlichem Flair und städtischer Annehmlichkeiten bietet. Dieses gepflegte Einfamilienhaus ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden können. Die erhöhte Lage am Rande des Tullnerfeldes bietet Ihnen einen tollen Blick ins Grüne aber auch eine rasche Anbindung nach Wien.

Das Gebäude wurde 1978 errichtet, 2015 saniert und 2023 nochmals renoviert und bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 127 m² und fünf Zimmern genügend Platz für die ganze Familie. Ob Sie ein gemütliches Familienleben führen, Ihre Kinder großziehen oder einfach nur einen Rückzugsort suchen – hier finden Sie all das und noch viel mehr.

Die moderne Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen und sorgt für ein harmonisches Wohnambiente und hohe Funktionalität. Das große Wohnzimmer mit der offenen Küche nimmt den Großteil des Erdgeschoss ein. Die offene, moderne Einbauküche ist ideal für das gemeinsames Kochen. Hier finden Sie alle notwendigen Geräte inklusive einer Liebherr Kühl-Gefriekombi und einem Apotheker Schrank.

Vom Wohnzimmer aus betreten sie auch die großzügige ostseitige Terrasse. Sie ladet dazu ein, die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit Freunden und Familie auf der Terrasse Grillabende veranstalten oder einfach nur die Ruhe der Natur genießen. Ein Aufstellpool sorgt dabei für Badevergnügen an diesen heißen Tagen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet und verfügt außerdem über ein Fenster. Auch den Waschmaschinen Anschluss finden Sie hier. Das WC befindet sich in einem separaten Raum. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem noch ein Zimmer, das sich ideal als Büro nutzen lässt oder auch für andere Zwecke - je nach ihrem Bedarf. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und umfasst nun 3 weitere Schlafzimmer in verschiedenen Größen, eines davon ist mit einem kleinen Schrankraum ausgestattet. Im OG finden sie auch ein weiteres WC.

Das Gebäude und die Terrasse sind unterkellert, so finden wir im Untergeschoss auf ca. 91m2 4 Räume und die Haustechnik. Der Keller hat sowohl einen Abgang vom Haus aus, als auch direkt vom Garten und ist dem Alter entsprechend **nicht** als Dichtbetonkeller ausgeführt und kann daher Feuchtigkeit aufweisen.

Für ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Garage mit Durchgang in den Garten und ein Stellplatz davor auf Eigengrund zur Verfügung. Die Fläche vor dem Haus wurde mit Verlegesteinen befestigt, so dass man auch bei Schlechtwetter mit sauberen Schuhen das Haus betritt.

Technische Details:

- Heizung mittels Luftwärmepumpe
- alte Ölheizung und Tank noch vorhanden
- 3-fach verglaste Fenster ca. 2015 erneuert
- Fenster in Bad und Schlafzimmer 2023 getauscht
- Küche ca. 2017 erneuert
- Wohnzimmer mit Steinboden, andere Räume Laminat oder Fliese

Lage und Infrastruktu:

Zur Marktgemeinde Tulbing gehörig, liegt Katzelsdorf oberhalb des Tullnerfeldes, am nördlichen Abhang des Wienerwald und ist von Wien aus über die Westausfahrt erreichbar. Nach Tulln, von wo aus Zugverbindungen nach Wien im Halbstunden-Takt angeboten werden, und zum Bahnhof Tullnerfeld, wo von aus sie in ca. 20 min Wien oder St. Pölten erreichen, sind es ca. 9 km/11 min Fahrtzeit. In Tulbing gibt es Volksschule und Kindergarten sowie Nahversorger sowie zahlreiche Heurigen und Gasthäuser in der Umgebung.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne das Exposé mit weiteren Aufnahmen der Liegenschaft zur Verfügung.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <5.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.500m
Schule <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <5.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap