# TOP LAGE - Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern & Garten an der Stadtgrenze zu Wr. Neustadt



**Objektnummer: 25783** 

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG** 

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2700 Katzelsdorf

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:130,28 m²

Zimmer:5Bäder:2Balkone:1Terrassen:1Stellplätze:2

**Garten:** 110,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 38,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+** 0,66 **Kaufpreis:**415.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**

#### Ljiljana Lukijanovic

WERTIMMOBILIEN Consulting KG Kärntner Ring 5-7 1010 Wien

T 0664/5423052

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





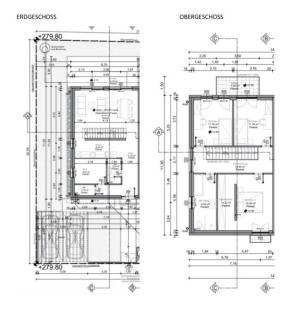








#### GRUNDRISS



## **Objektbeschreibung**

## Katzelsdorf – Ihre stilvolle Doppelhaushälfte in ruhige Frohsdorfersiedlung

ab € 415.000,- belagsfertig

#### Die Highlights im Überblick

• Kaufpreis ab: € 415.000.-

• Wohnnutzfläche: 130,28 m² auf 2 Etagen

• Zimmer: 5

• Extras: 2 Bäder, Gäste-WC

• Garten mit Vorgarten: ca. 110 m² Garten mit Vorgarten & 12 m² Terrasse

• Balkon: 1

• Stellplätze: 2 Stellplätze im Kaufpreis inkludiert (E-Mobilitätsvorbereitung)

• Technikraum / zusätzlicher Stauraum optional verfügbar

#### Raumaufteilung

 Erdgeschoss: Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse • Moderne Küche •

- Gästezimmer oder Büro Abstellraum Badezimmer mit Dusche und WC
- Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, davon ein Schlafzimmer mit eigenem begehbarem Kleiderschrank
- Zugang zum Balkon Badezimmer mit Badewanne und Dusche, WC

Diese moderne Doppelhaushälfte verbindet zeitgemäße Architektur, nachhaltige Bauweise und

höchsten Wohnkomfort – umgeben von Natur, Kultur und urbaner Infrastruktur. Errichtet in hochwertiger Ziegelmassivbauweise, überzeugt dieses Haus durch klare Linien, eine optimale Raumaufteilung und exklusive Ausstattung.

#### Ausstattung & Technik – Komfort trifft Zukunftssicherheit

- Ziegelmassivbauweise langlebig & energieeffizient
- Moderne Luftwärmepumpe von Vaillant mit Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Photovoltaik-Vorbereitung für nachhaltige Energieversorgung
- Hochwertige 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu Fenster
- Elektrische Raffstores für Sicht- & Sonnenschutz

#### Lage & Lebensqualität – urbaner Rückzugsort mit Naturanschluss

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- Hervorragende Verkehrsanbindung in ca. 40 Minuten in Wien,
- Wiener Neustadt erreichen Sie in wenigen Minuten
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Natur & Freizeit: Spazier- und Radwege entlang der Leitha, sowie Ausflüge zum Schloss Frohsdorf oder in die nahegelegenen Weinberge und Wandergebiete bieten viel Freizeitgualität

Genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Die Nähe zur Stadt und die Ruhe der Natur.

#### **Kontakt & Besichtigung**

Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52

#### I.lukijan@wertimmobilien.at

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein stilvoller Rückzugsort mit bleibendem Wert.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren exklusiven Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

#### **Hinweis**

Die beigefügten Bilder sind Visualisierungen und dienen lediglich der Veranschaulichung. Sie zeigen

nicht den aktuellen Bauzustand. Geringfügige Abweichungen in Ausführung, Farbgebung oder

Materialwahl sind im Zuge der Fertigstellung möglich und bleiben vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <2.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <2.000m Höhere Schule <2.500m Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <2.000m Geldautomat <2.000m Post <2.500m Polizei <2.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <500m Bahnhof <2.000m Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap