Katzelsdorf bei Wr. Neustadt - Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern, Garten & 2 Parkplätze inklusive



Objektnummer: 25785

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Katzelsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	389.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Ljiljana Lukijanovic

Wertimmobilien Consulting KG - Verwaltung
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T 0664/5423052

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







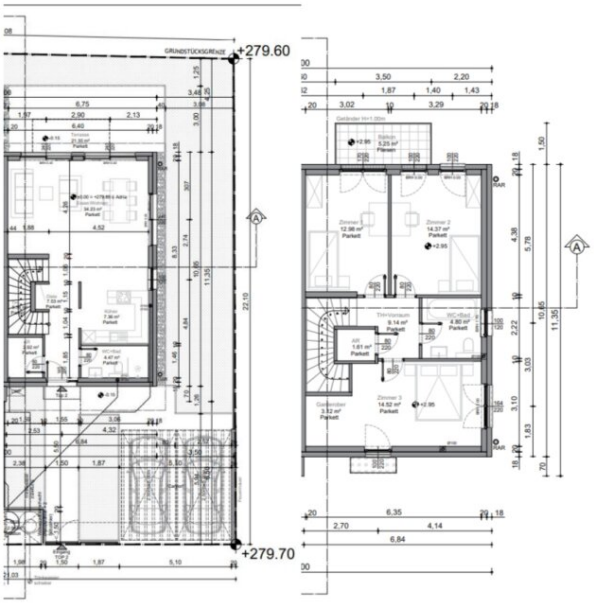






ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in ruhiger Frohsdorfersiedlung -

ab € 389.000, - belagsfertig

Die Highlights im Überblick

- **Kaufpreis ab:** € 389.000.-
- **Wohnnutzfläche:** 121,91 m² auf 2 Etagen
- **Zimmer**: 4
- **Extras:** 2 Bäder
- **Garten mit Vorgarten**: ca. 110 m² Garten mit Vorgarten & 12 m² Terrasse
- **Balkon:** 1
- **Stellplätze:** 2 Stellplätze im Kaufpreis inkludiert (E-Mobilitätsvorbereitung)
- **Technikraum & Abstellraum**

Raumaufteilung

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

Küche •

- Technikraum • Abstellraum • Badezimmer mit Dusche und WC
- Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, Abstelraum
- Zugang zum Balkon • Badezimmer mit Badewanne, 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 Freizeitqualität

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

Kontakt & Besichtigung

Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52

l.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.

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.

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
Krankenhaus <3.000m
Klinik <2.000m

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 <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap