

**familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Vollkeller, Sauna  
& Garage in idyllischer Ruhelage**



**Objektnummer: 6291/6565**

**Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wohnpark
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2801 Katzelsdorf
Heizwärmebedarf:	D 124,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.  
Schubertallee 12  
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268  
F +43(2625) 32268

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











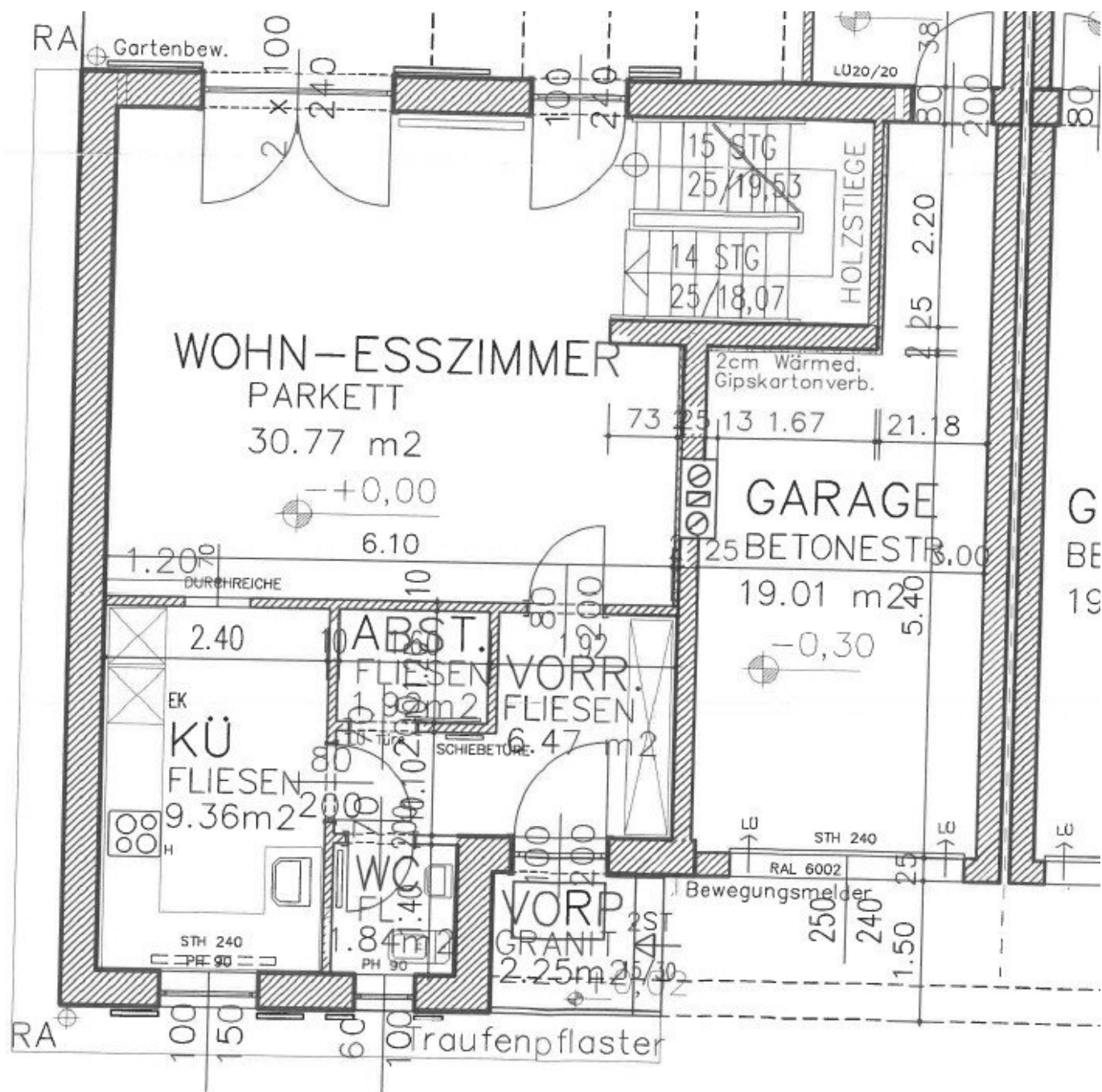




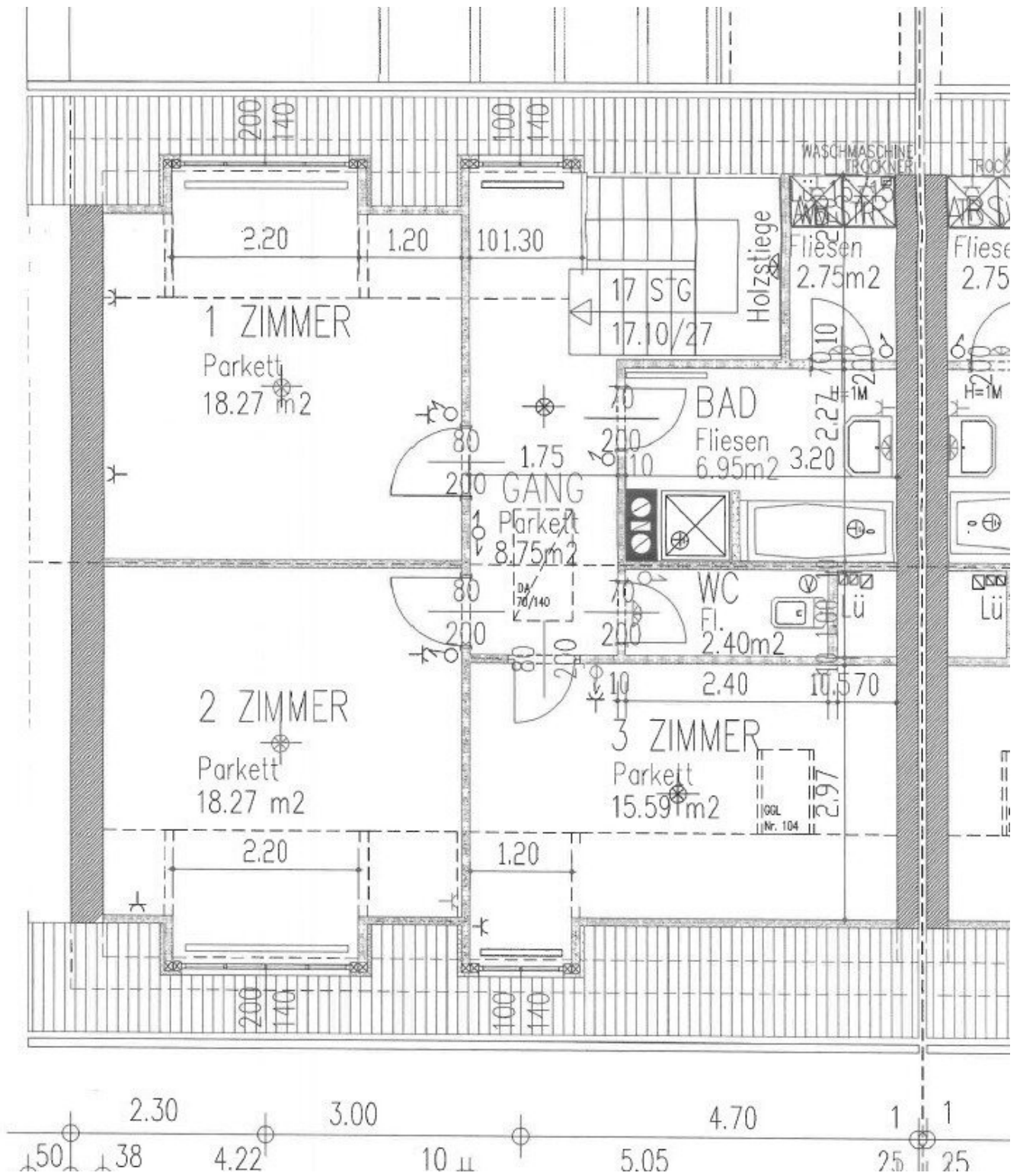




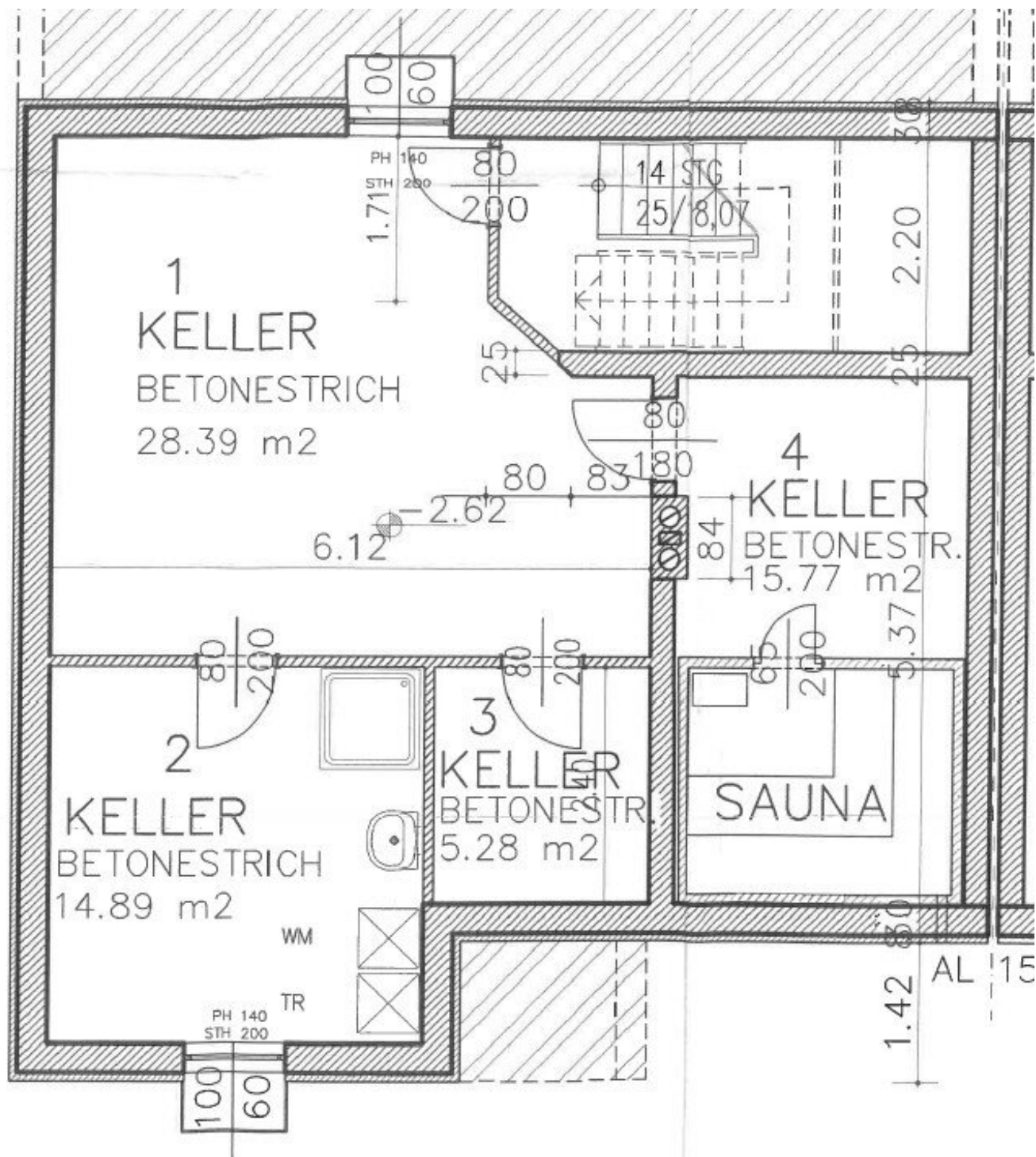














# Objektbeschreibung

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** ca. 450 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE:** ca. 170 m<sup>2</sup>

**BAUJAHR:** 1998

**ERDGESCHOSS:** Vorraum, hochwertig möblierte Küche, helles Wohnzimmer mit Schwedenofen und Ausgang auf die Terrasse, WC;

**OBERGESCHOSS:** Vorraum, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, schönes Bad, separates WC;

**DACHGESCHOSS:** Atelier

**KELLER:** beheizter Vollkeller für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

**HEIZUNG:** Gaszentralheizung (im Keller Fußbodenheizung) + wunderschöner Specksteinofen im Wohnzimmer

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte und familienfreundliche Doppelhaushälfte in idyllischer und absoluter Ruhelage, ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch Komfort genießen möchten. Das Haus bietet viel Platz zum Leben, Spielen und Entspannen – eingebettet in eine grüne, sichere Umgebung.

Der Garten ist ein echtes Highlight: Hier können Kinder ungestört spielen, während Erwachsene die Ruhe genießen. Eine Sauna im Garten sorgt für besondere Wohlfühlmomente und macht das Zuhause zu einer privaten Wellnessoase.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Hobby, Hauswirtschaft oder zusätzlichen Platz für die Familie. Die Garage ermöglicht bequemes Parken und zusätzlichen Stauraum.

Die ruhige Lage fernab von Durchzugsverkehr und nur wenige Schritte vom Auegebiet bietet hohe Lebensqualität. Gegenüberliegend garantiert ein unverbaubares Naturschutzgebiet dauerhafte Naturidylle, während Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten gut erreichbar sind. Das Grundstück befindet sich zudem nicht im Hochwassergebiet.

- Idyllische, ruhige Wohnlage
- Eigener Garten mit Sauna



- Vollkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garage
- Viel Platz für Familienleben
- Ruhiges und sicheres Wohnumfeld

**KAUFPREIS: € 498.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <2.250m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap