

Großfamilienhit - zwei Häuser mit großem Garten



idyllischer Garten

Objektnummer: 2147/21

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2801 Katzelsdorf
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	221,75 m²
Nutzfläche:	275,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	F 203,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,13
Kaufpreis:	640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf





















Objektbeschreibung

Familienhit- Mehrfamilienhaus mit großem Garten

Zum Verkauf gelangt diese große Liegenschaft, sie besteht aus 2 Häusern, einem großen Garten, der eigentlich aus 2 Grundstücken besteht, Doppelcarport Das zweite Grundstück ist nicht bebaut! (530m²)

Die Lage ist optimal da sich das Haus in einer ruhigen Seitengasse befindet, aber fußläufig zur ganzen Infrastruktur liegt.

Haus 1 Eckdaten:

- Baujahr: ca. 1965, sanierungsbedürftig
- Wohnnutzfläche ca. 75,80 m²
- Keller ca. 52,02 m²
- Gastherme (jedes Haus hat eine eigene Therme)
- Kunststofffenster, 2 fach-verglast, Außen Jalousien
- Balkon ca. 5m²
- Vorraum, Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken, Küche, Ess-Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Parkettboden
- 1 OG: 2 Zimmer, 1 Balkon

Haus 2 Eckdaten:

- Baujahr ca. 1978
- Wohnnutzfläche 150m²

- Gastherme (Service gerade gemacht)
- großer, heller Eingangsbereich
- großes, helles Wohnzimmer, (26,80m²) eine Außen Jalousie ist elektrisch
- Esszimmer
- Küche
- 1 Schlafzimmer oder Büro im Erdgeschoss (17,10m²)
- Ein geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- WC mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken
- Kunststofffenster 2-fach verglast, Außen Jalousien
- 3 Zimmer im ersten Stock
- Ein weiteres Badezimmer im ersten Stock mit Dusche & Bidet
- 1 WC mit Handwaschbecken und Fenster im ersten Stock
- Voll-unterkellert ca. 81,82m²
- mit einer Werkstatt, diese hat eine Doppelflügeltüre für einen angenehmen Zugang

Baugrund:

Weiteres ist ein unbebautes Grundstück bei der Liegenschaft dabei, es ist ein eigenständiges Grundstück im Grundbuch!

Bauland Wohnen, 3 Wohneinheiten, Bauklasse I, II

Weitere Highlights:

- die gesamte Liegenschaft besteht aus 1528m²
- Brix Gartenzaun und Einfahrttor
- Doppelcarport
- Gartenhaus
- Katzelsdorf hat 2 Kindergärten, eine Volks- und Musikschule und ein privates Gymnasium.
- Supermärkte, Bäckerei, Café, Bank, Ärzte, Gasthaus, Heurigen und ein großer Spielplatz sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- Sehr gute Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch öffentlich (Bus, Bahn) nach Wiener Neustadt, Wien oder Mattersburg

Bitte um Verständnis – es können nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail Adresse) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap