

## **Großfamilienhit - zwei Häuser mit großem Garten**



**idyllischer Garten**

**Objektnummer: 2147/21**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2801 Katzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	221,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	275,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 203,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,13
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

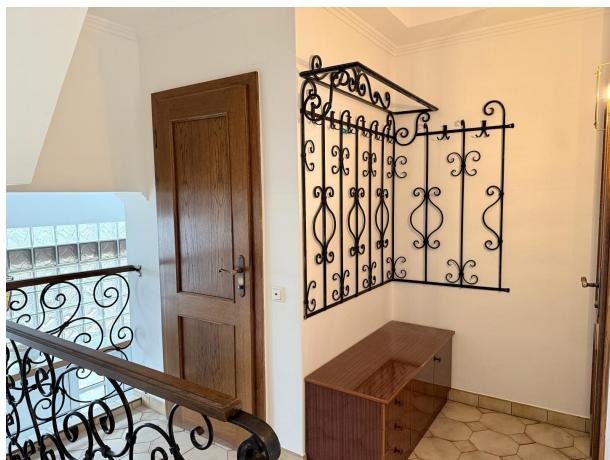


**Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf





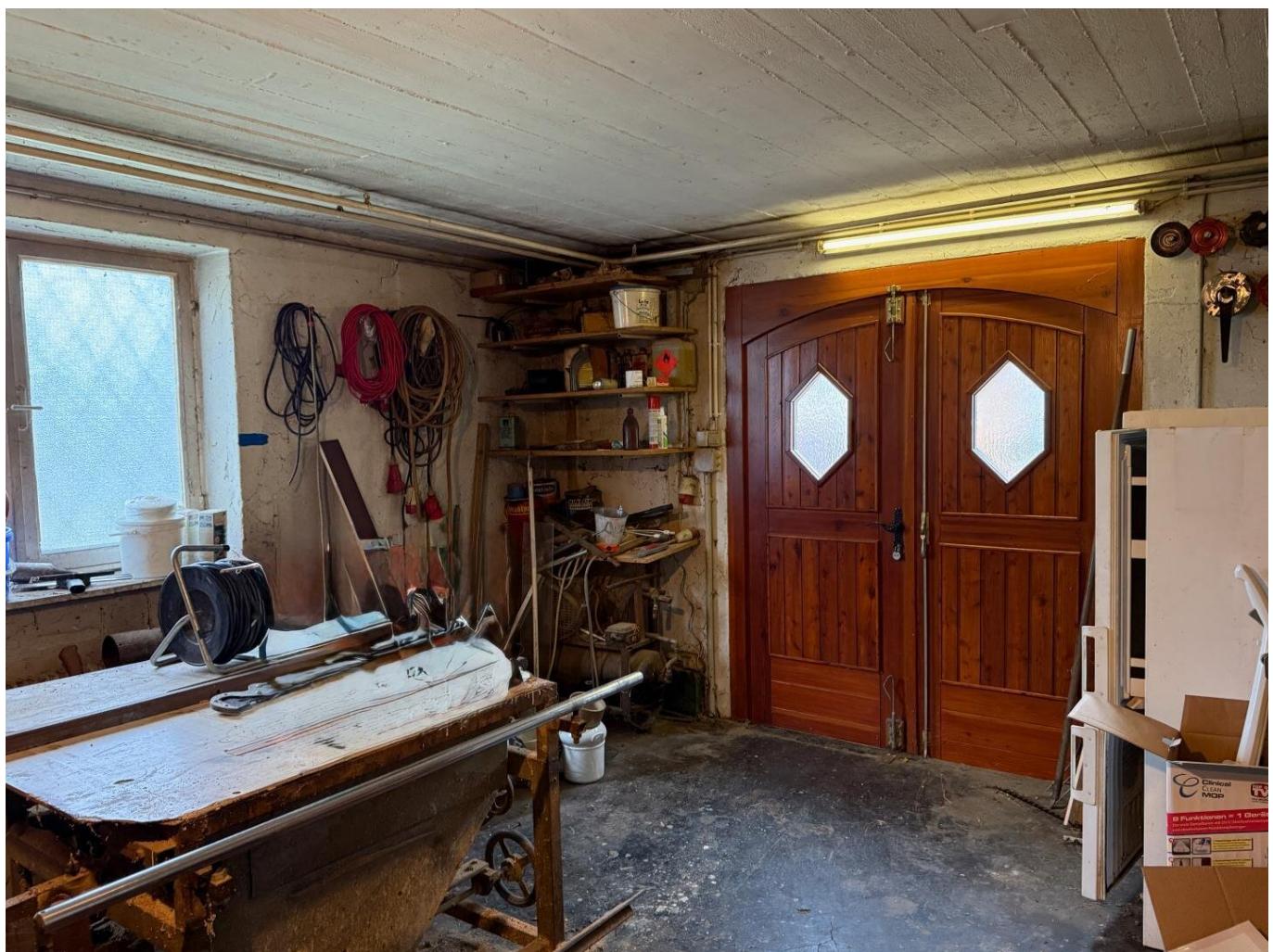
















# Objektbeschreibung

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
- Vorräum, 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, (26,80m<sup>2</sup>) eine Außen Jalousie ist elektrisch
- Esszimmer
- Küche
- 1 Schlafzimmer oder Büro im Erdgeschoss (17,10m<sup>2</sup>)
- 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. 81,82m<sup>2</sup>
- 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 1528m<sup>2</sup>
- 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