2 Wohnhäuser + separater Baugrund auf 1.528 m² – Seltene Gelegenheit in Katzelsdorf



2 Häuser

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


OBJEKT ZU
VERKAUFEN



























































Objektbeschreibung

Zwei Wohnhäuser mit separatem Baugrund – 1.528 m² Liegenschaft mit großem Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft in ruhiger Wohnlage von Katzelsdorf. Sie umfasst zwei Wohnhäuser, ein eigenständiges Baugrundstück sowie einen großzügigen Garten mit Doppelcarport. Das unbebaute Grundstück mit einer Fläche von ca. 530 m² ist als eigener Grundbuchskörper eingetragen und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Beide Wohnhäuser befinden sich in **sanierungsbedürftigem Zustand** und bieten die ideale Grundlage, um ein individuelles Wohnprojekt nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Ob für zwei Generationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Vermietung oder als Investment – diese Liegenschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Haus 1

- Baujahr ca. 1965
- Wohnnutzfläche ca. 75,80 m²
- Keller ca. 52,02 m²
- Gastherme
- Kunststofffenster (2-fach verglast) mit Außenjalousien
- Balkon ca. 5 m²
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Küche

- Ess-Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit Parkettboden
- Obergeschoss mit zwei weiteren Zimmern und Balkon

Haus 2

- Baujahr ca. 1978
- Wohnnutzfläche ca. 150 m²
- Vollunterkellert (ca. 81,82 m²)
- Eigene Gastherme (Service kürzlich durchgeführt)
- Großzügiger Eingangsbereich
- Helles Wohnzimmer mit ca. 26,80 m²
- Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer bzw. Büro im Erdgeschoss
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Badezimmer und separates WC im Erdgeschoss
- Drei Zimmer im Obergeschoss
- Zweites Badezimmer mit Dusche und Bidet
- Separates WC im Obergeschoss
- Kunststofffenster (2-fach verglast) mit Außenjalousien
- Werkstatt mit Doppelflügeltor

Baugrund mit Entwicklungspotenzial

Ein besonderes Highlight ist das eigenständige Baugrundstück mit ca. 530 m². Laut Widmung **Bauland Wohnen**, Bauklasse I und II, sind bis zu drei Wohneinheiten möglich. Dadurch eignet sich die Liegenschaft auch hervorragend für Bauträger oder Investoren.

Weitere Highlights

- Gesamtgrundstücksfläche ca. 1.528 m²
- Ruhige Seitengasse
- Doppelcarport
- Gartenhaus
- Brix-Gartenzaun mit Einfahrtstor
- Kindergarten, Volks- und Musikschule sowie privates Gymnasium im Ort

- Supermärkte, Bäckerei, Café, Bank, Ärzte, Gasthäuser und Heurige bequem zu Fuß erreichbar

- Sehr gute Verkehrsanbindung nach Wiener Neustadt, Wien und Mattersburg mit Auto, Bus und Bahn

Diese Liegenschaft richtet sich an Käufer, die das Potenzial eines großzügigen Grundstücks mit zwei Wohnhäusern erkennen und bereit sind, durch eine Sanierung ihre eigenen Wohnträume oder ein attraktives Investment zu verwirklichen.

Bitte um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.000m
Universität <8.000m

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