

Wohnglück in Katzelsdorf: Erstbezug Doppelhaushälfte mit Loggia und Terrasse!



Frontansicht

Objektnummer: 6547/4194

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Katzelsdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,73 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	93,49 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.172,73 €
Kaltmiete	2.272,73 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	227,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Varsanyi



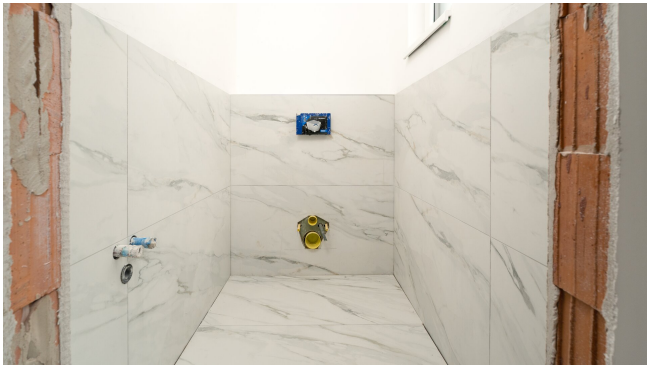






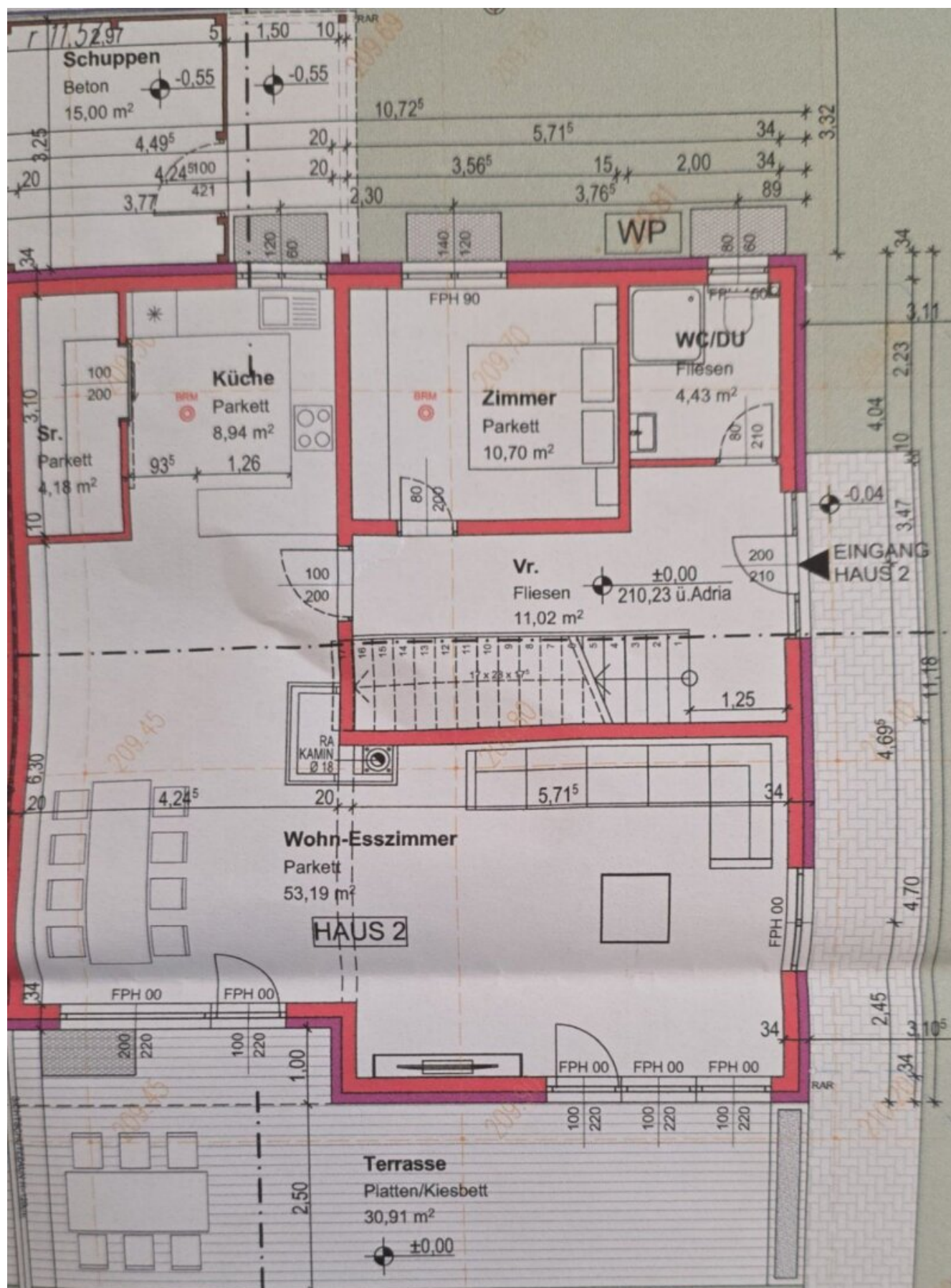


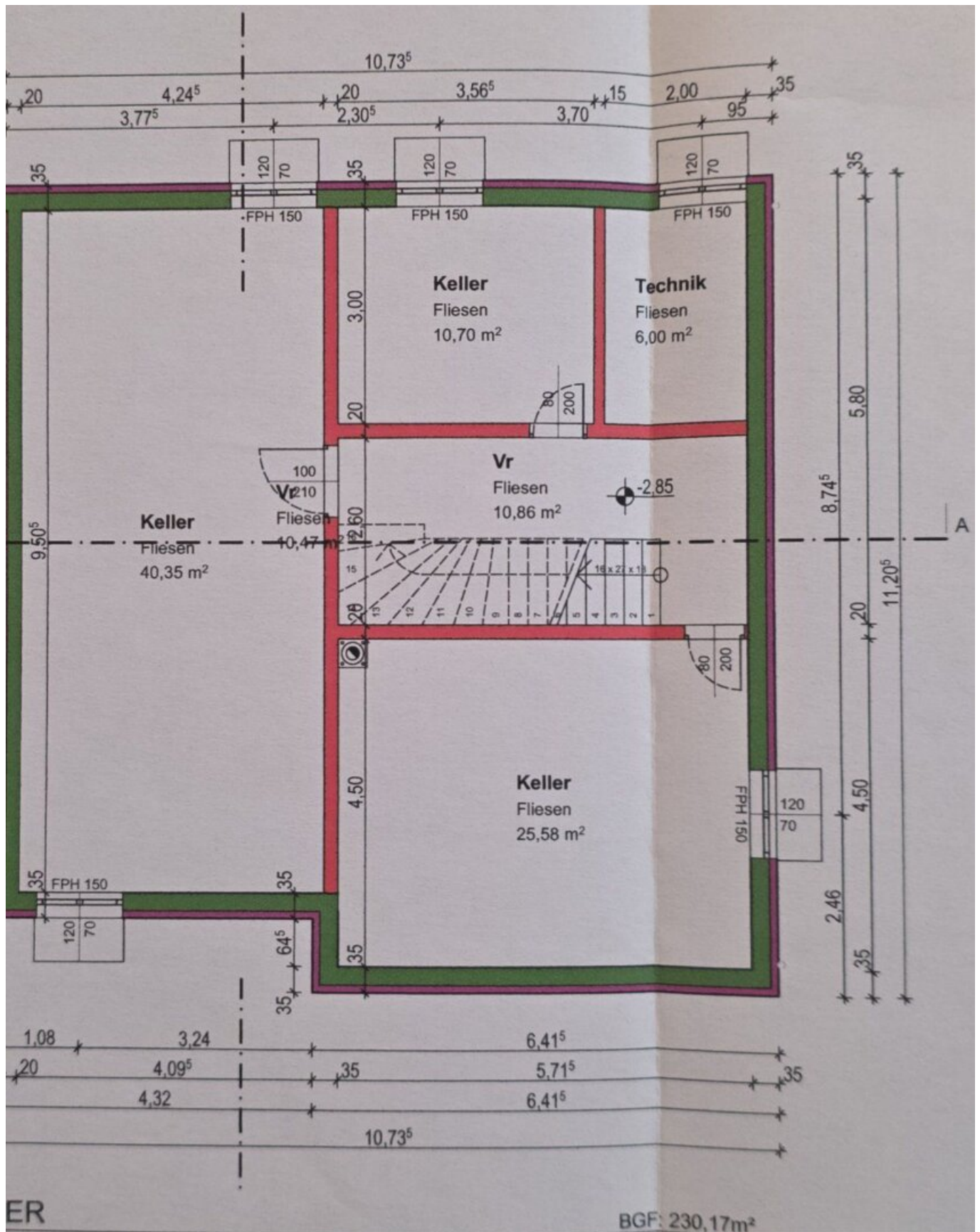


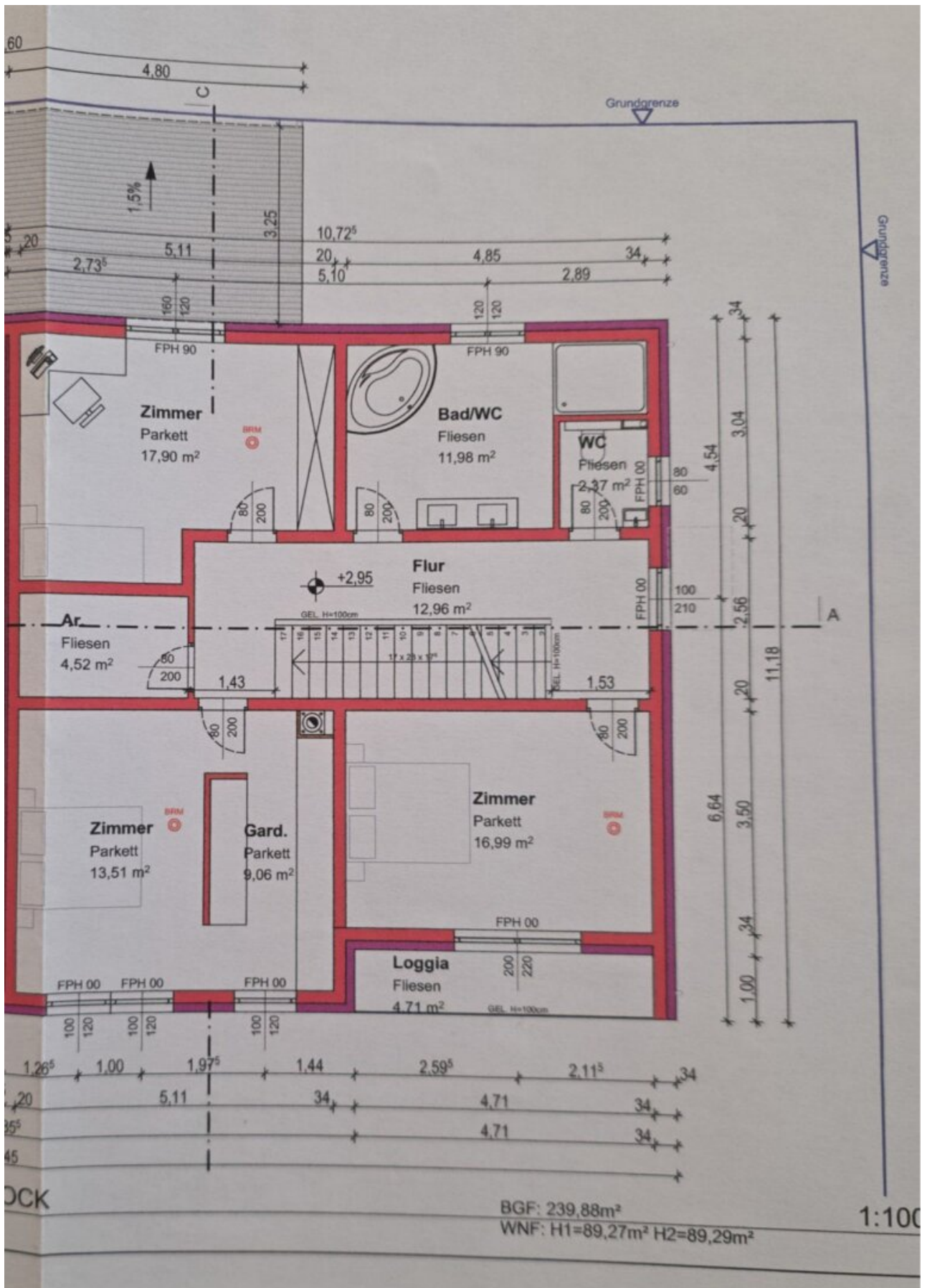


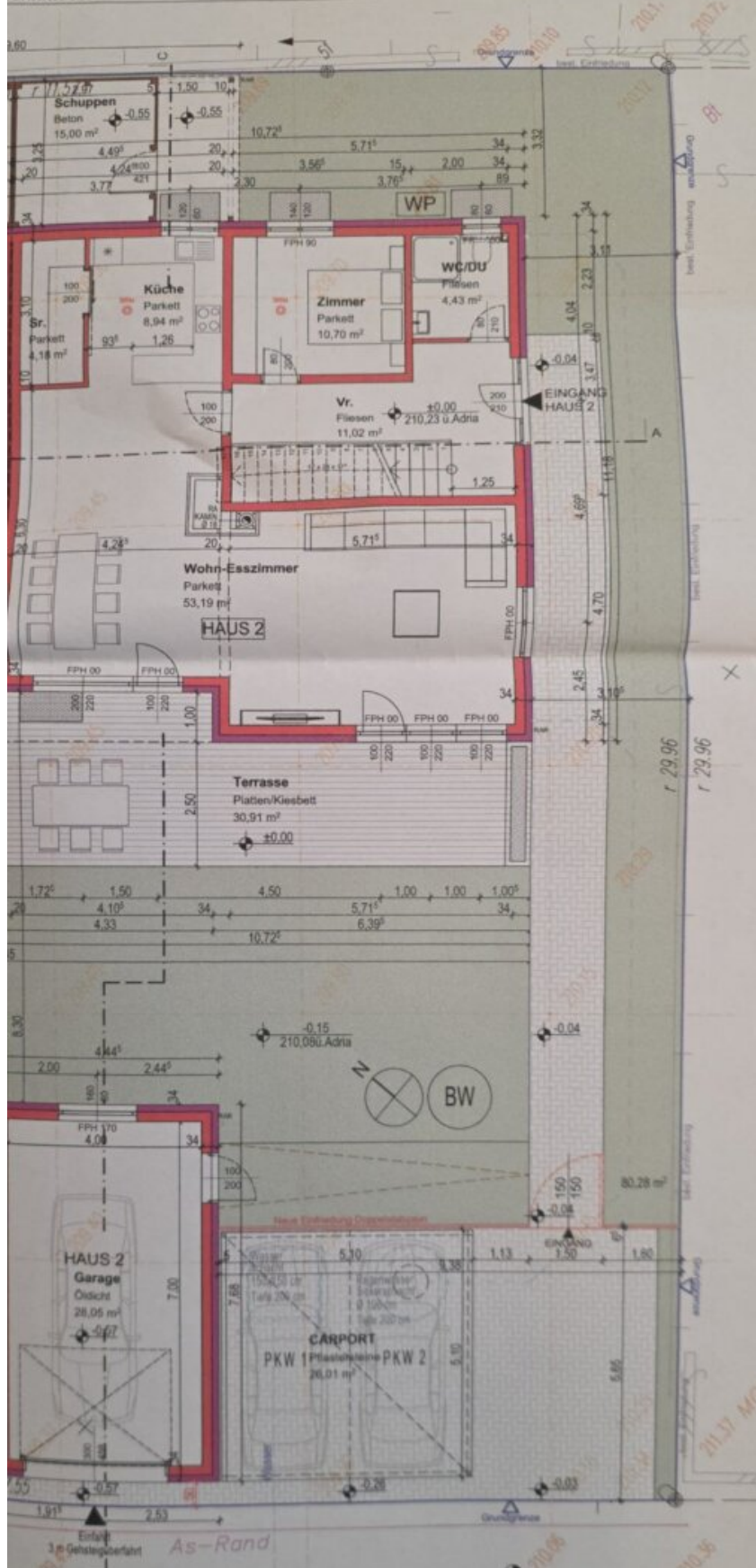












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- perfekte Kombination aus **Komfort** und **Stil** !
- **Wohnfläche von rund 181m²**
- bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC, Abstellraum, Zimmer, Wohnküche
im Obergeschoß bestehend aus: Vorraum, Abstellraum, Bad mit Dusche/Wanne, WC,
3 Zimmer (zwischen 14m² - 17m²) sowie einer Loggia
- **Kellergeschoß mit rund 93 m²**
- rund **416 m² Grundstück**
- **KFZ Garage mit rund 28 m²**
- Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels **Luft/Wasserwärmepumpe per Fußbodenheizung**
- **elektrische Außenjalousien**
- **Terrasse mit rund 31 m²**

Verfügbar: nach Rücksprache

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Einfamilienhaus wurde **2021 begonnen zu bauen** und **2025 fertiggestellt**.

Im Erdgeschoß steht Ihnen ein Vorraum, linkerhand ein WC sowie eine Dusche und ein Zimmer zur Verfügung. Geradeaus betreten sie die großzügig konzipierte Wohnküche von welcher sie weiters auf die Terrasse und in den Garten gelangen.

Im Obergeschoß angekommen, stehen Ihnen linker Hand ein WC, das Bad sowie ein Zimmer zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in den Abstellraum. Rechterhand 2 weitere Zimmer sowie der Ausgang auf die Loggia.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit einer rund 28 m² KFZ Garage sowie 2 KFZ Abstellplätze vor dem Haus.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Luft/Wasserwärmepumpe, welches per Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Verkehrsanbindung:

Bus-Linie 411: St. Andrä Wördern - **Station Katzelsdorf Hauptplatz** - Tullnerfeld (**binnen 3 Minuten erreichbar**)

Zug: Station Tullnerfeld Bahnhof - Wien Westbahnhof (in 45min zu erreichen)

Mit dem Auto:

In der Wiener Innenstadt sind Sie in rund 50 Minuten

An der Wiener Stadtgrenze sind Sie in rund 35 Minuten

Tulln erreichen Sie in rund 12 Minuten

Infrastruktur:

Kindergärten, Schulen, Nahversorger, Freizeitaktivitäten,... sind fußläufig gut erreichbar
(www.tulbing.at)

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <6.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap