

## **Wohnglück in Katzelsdorf: Erstbezug Doppelhaushälfte mit Loggia und Terrasse!**



Frontansicht

**Objektnummer: 6547/4194**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

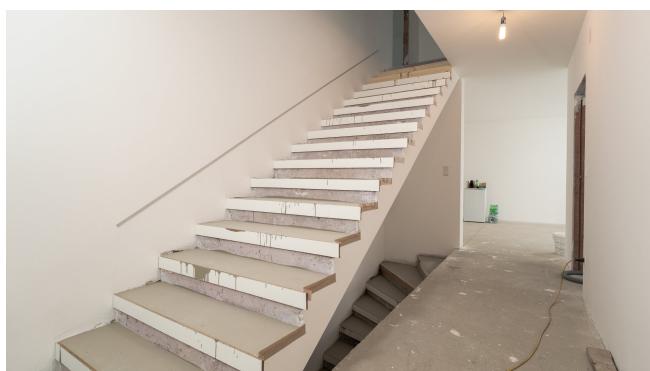


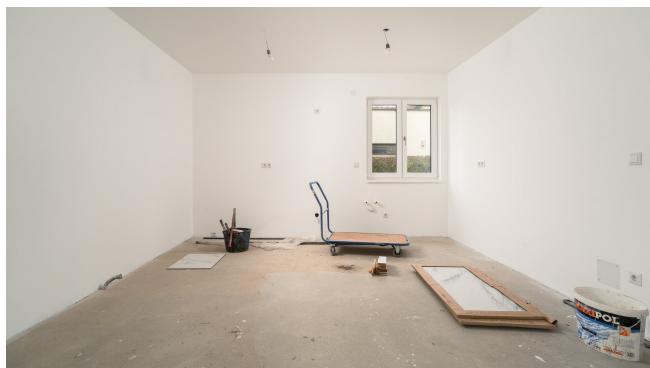
**Marcel Varsanyi**



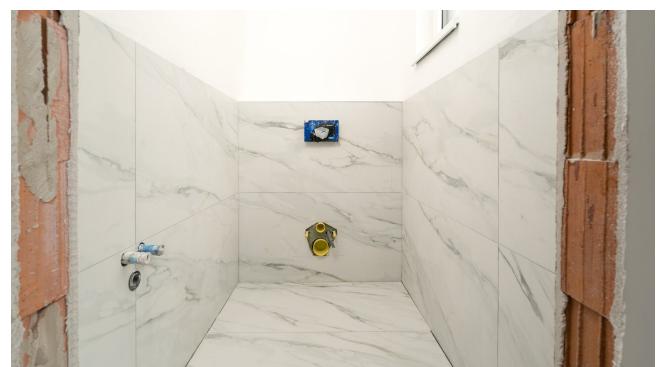


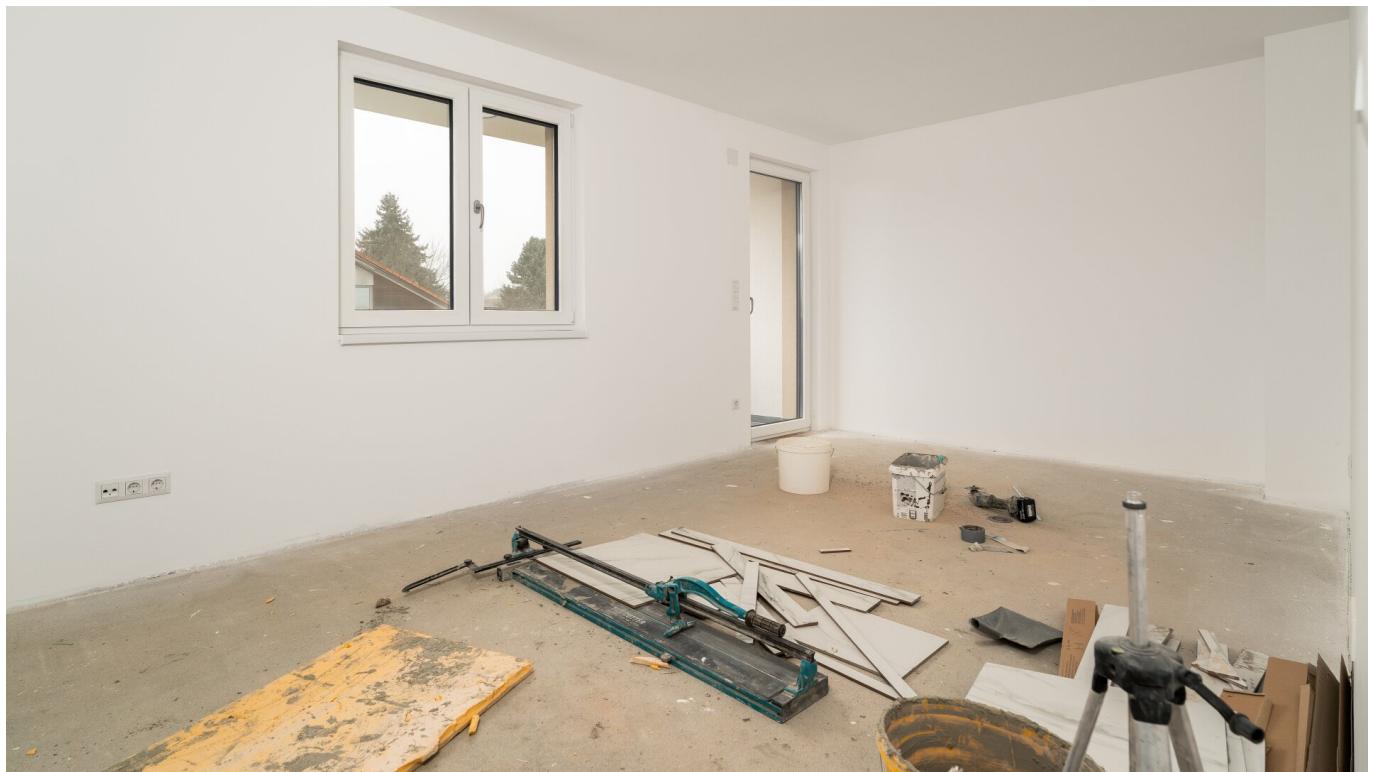




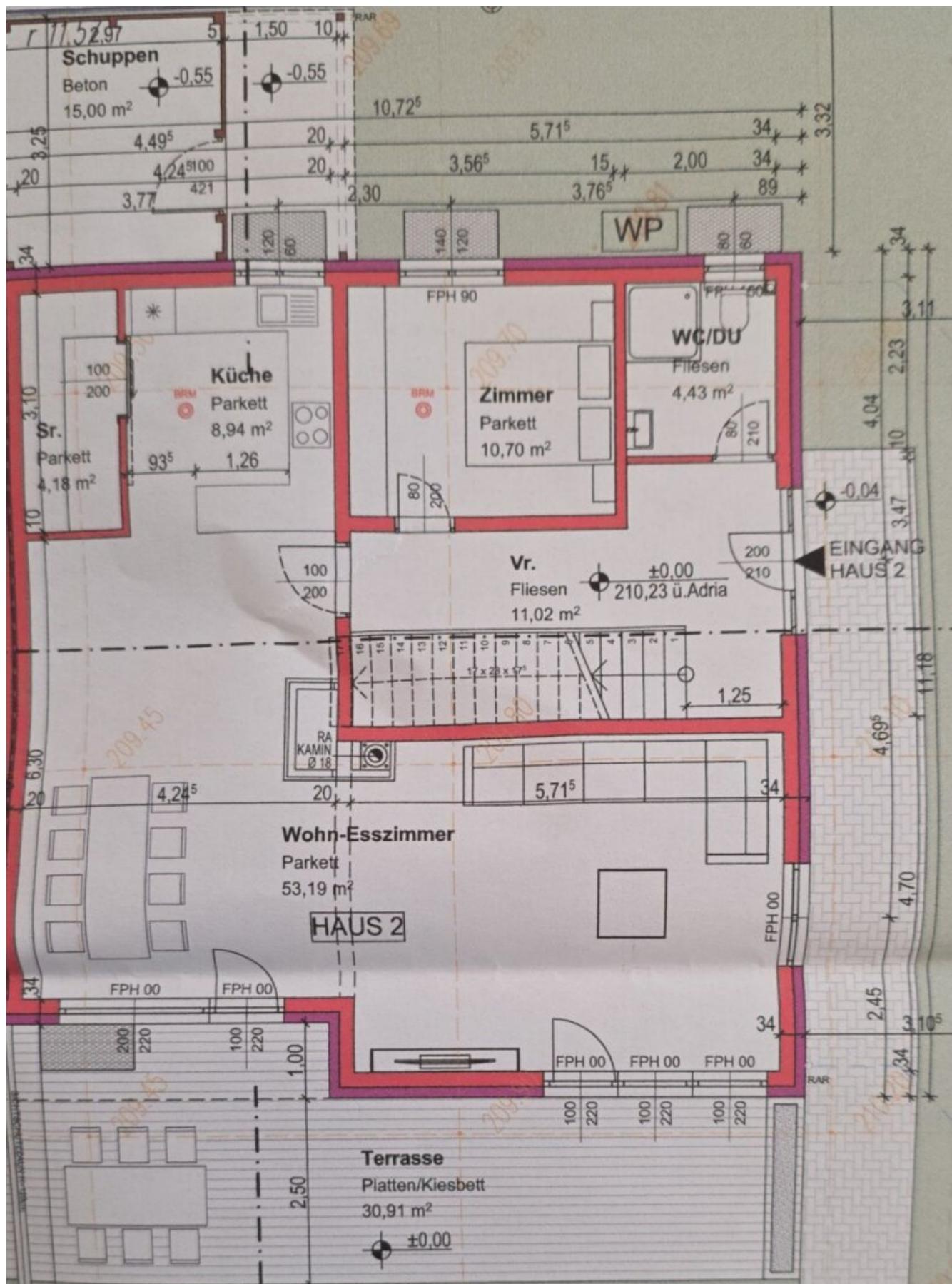


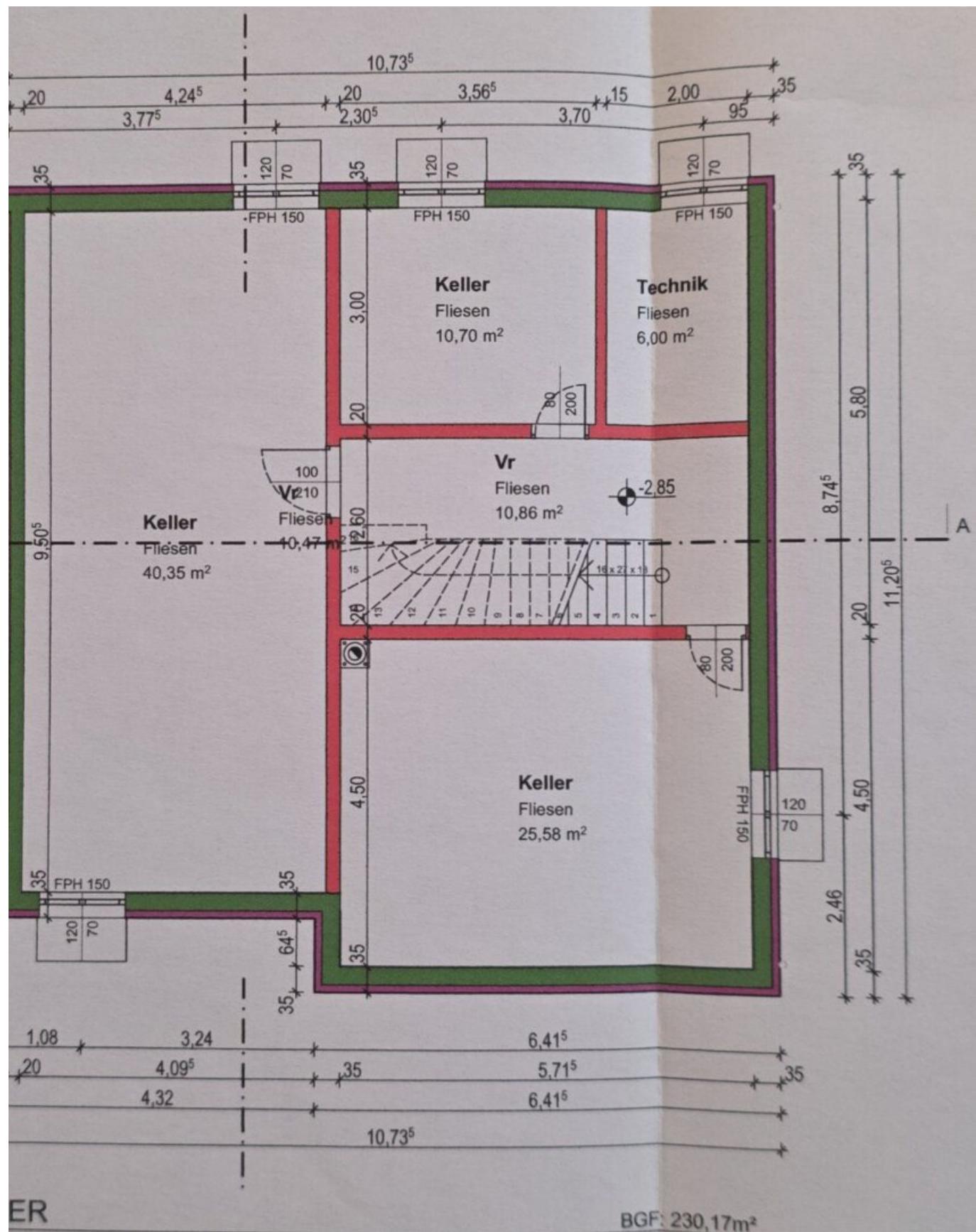


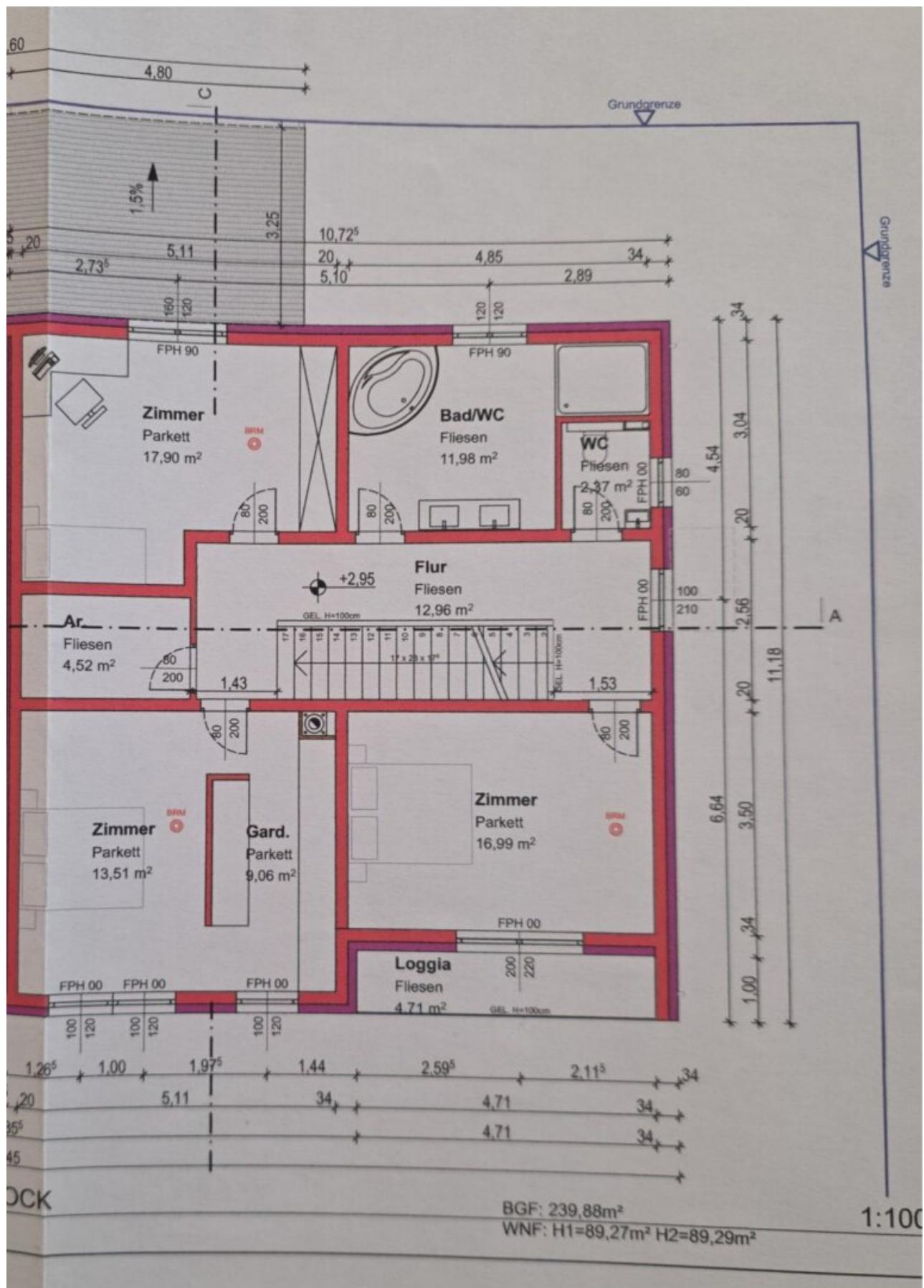


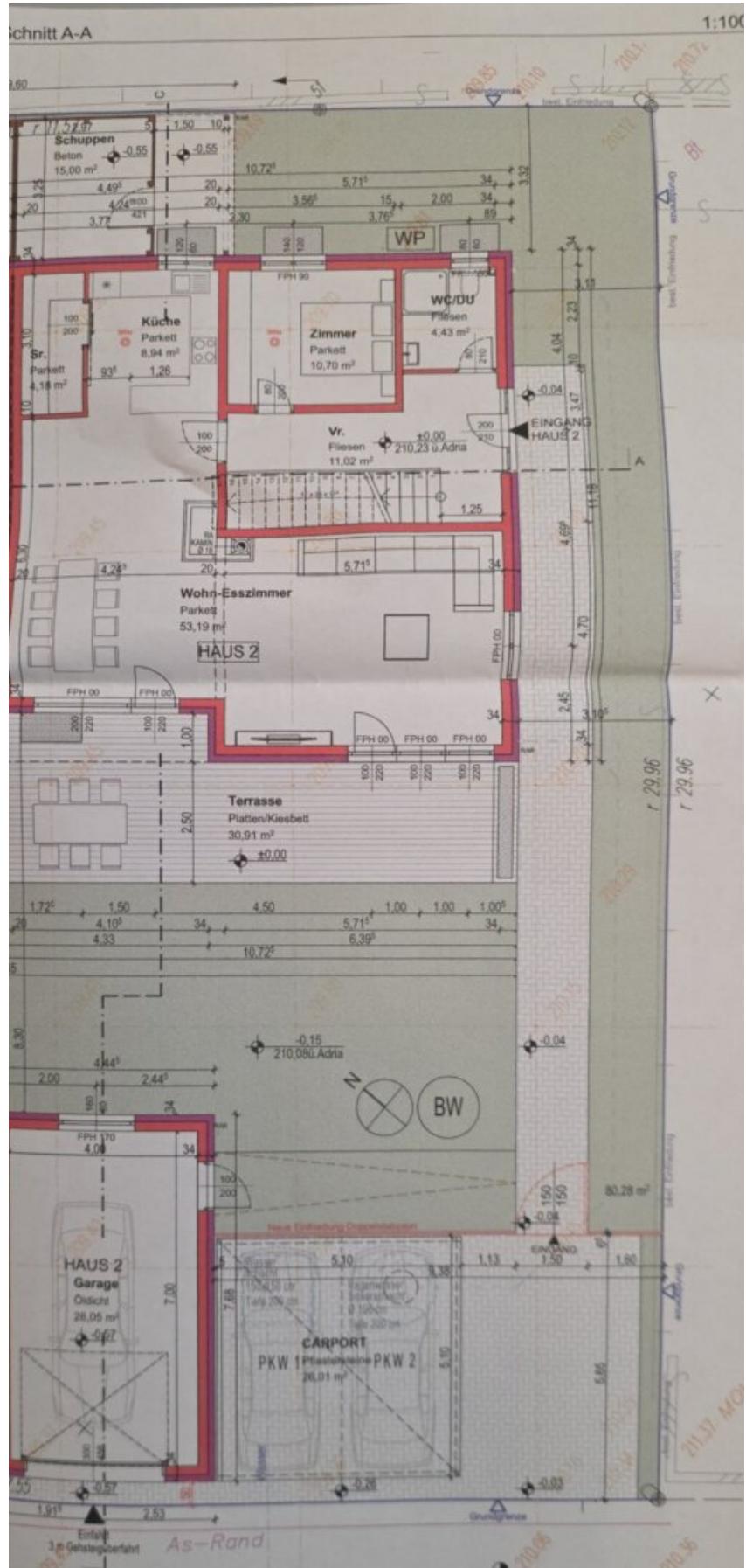












## Objektbeschreibung

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- perfekte Kombination aus **Komfort** und **Stil** !
- **Wohnfläche von rund 181m<sup>2</sup>**
- bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC, Abstellraum, Zimmer, Wohnküche  
im Obergeschoß bestehend aus: Vorraum, Abstellraum, Bad mit Dusche/Wanne, WC, 3 Zimmer (zwischen 14m<sup>2</sup> - 17m<sup>2</sup>) sowie einer Loggia
- **Kellergeschoß mit rund 93 m<sup>2</sup>**
- rund **416 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **KFZ Garage mit rund 28 m<sup>2</sup>**
- Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels **Luft/Wasserwärmepumpe per Fußbodenheizung**
- **elektrische Außenjalousien**
- **Terrasse mit rund 31 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup> 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](http://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