Preisreduziert ! Traumhafte Doppelhaushälfte in Katzelsdorf – 5 Zimmer, Loggia, KFZ-Garage, voll unterkellert !



Frontansicht

Objektnummer: 6547/4193

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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	93,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

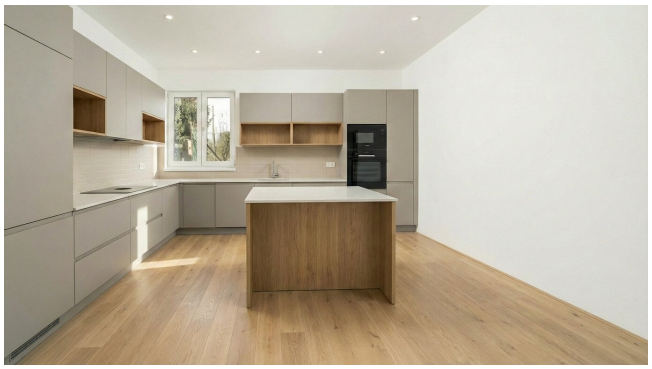
TRUE Immobilien GmbH & Co KG



















































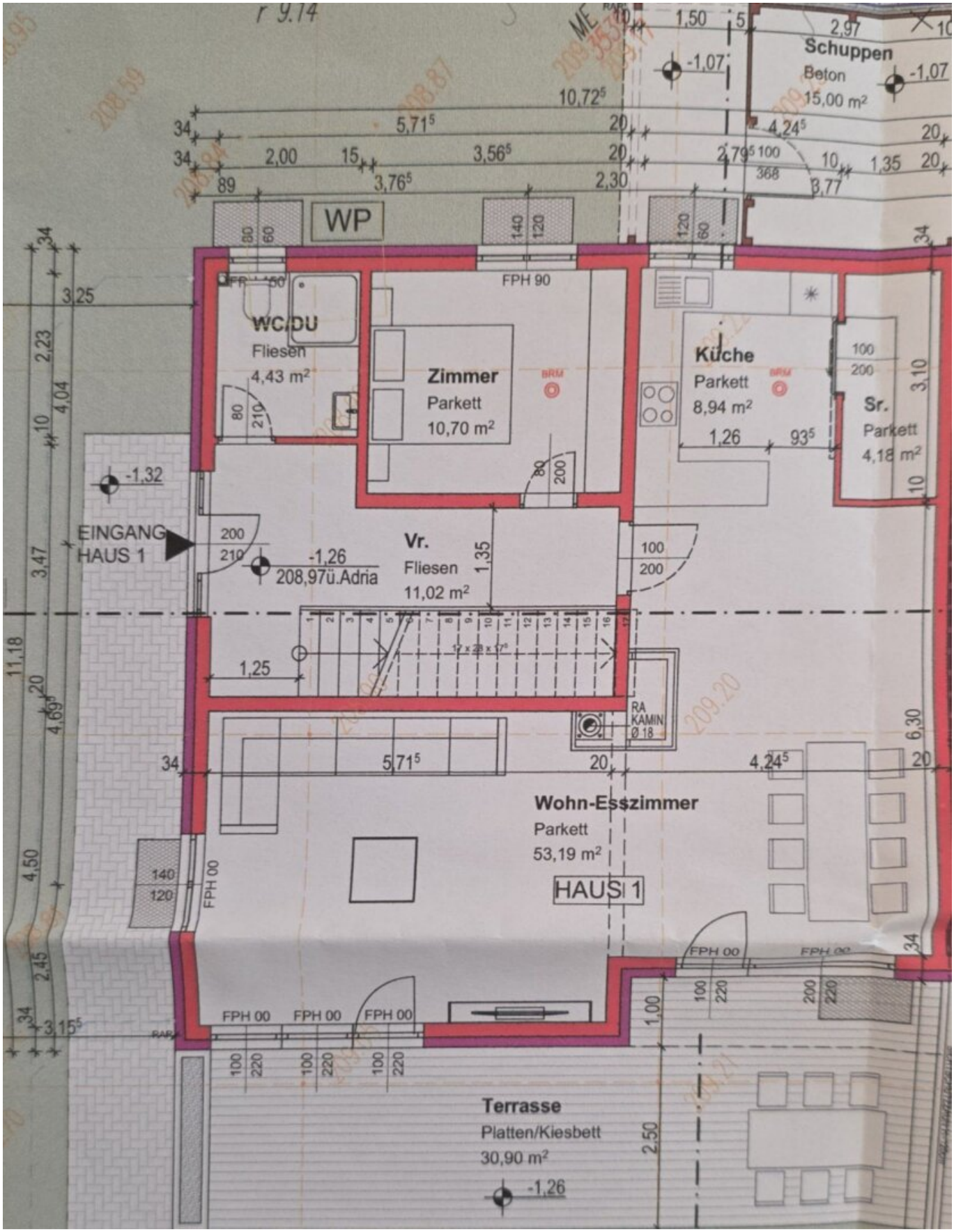


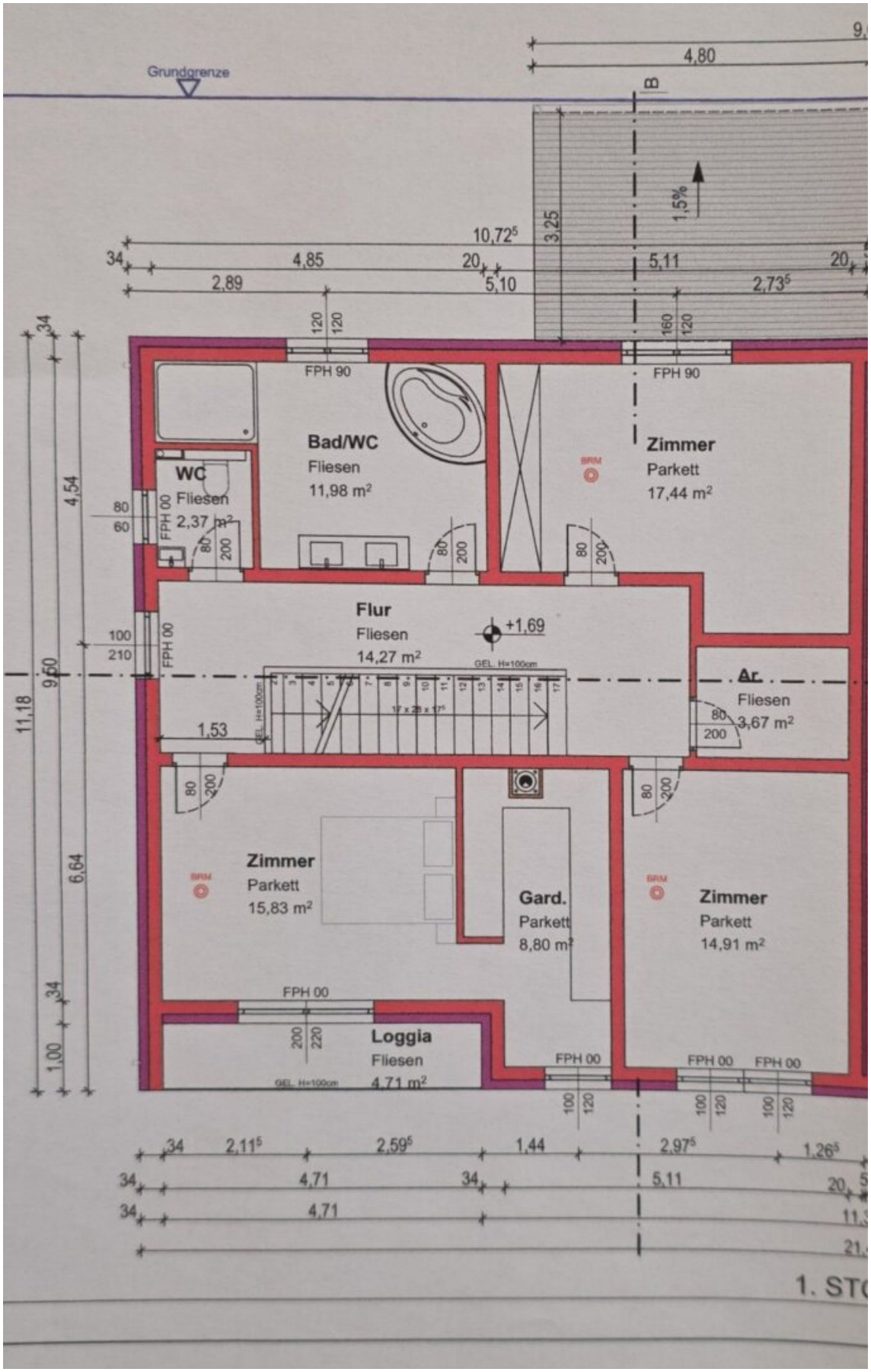


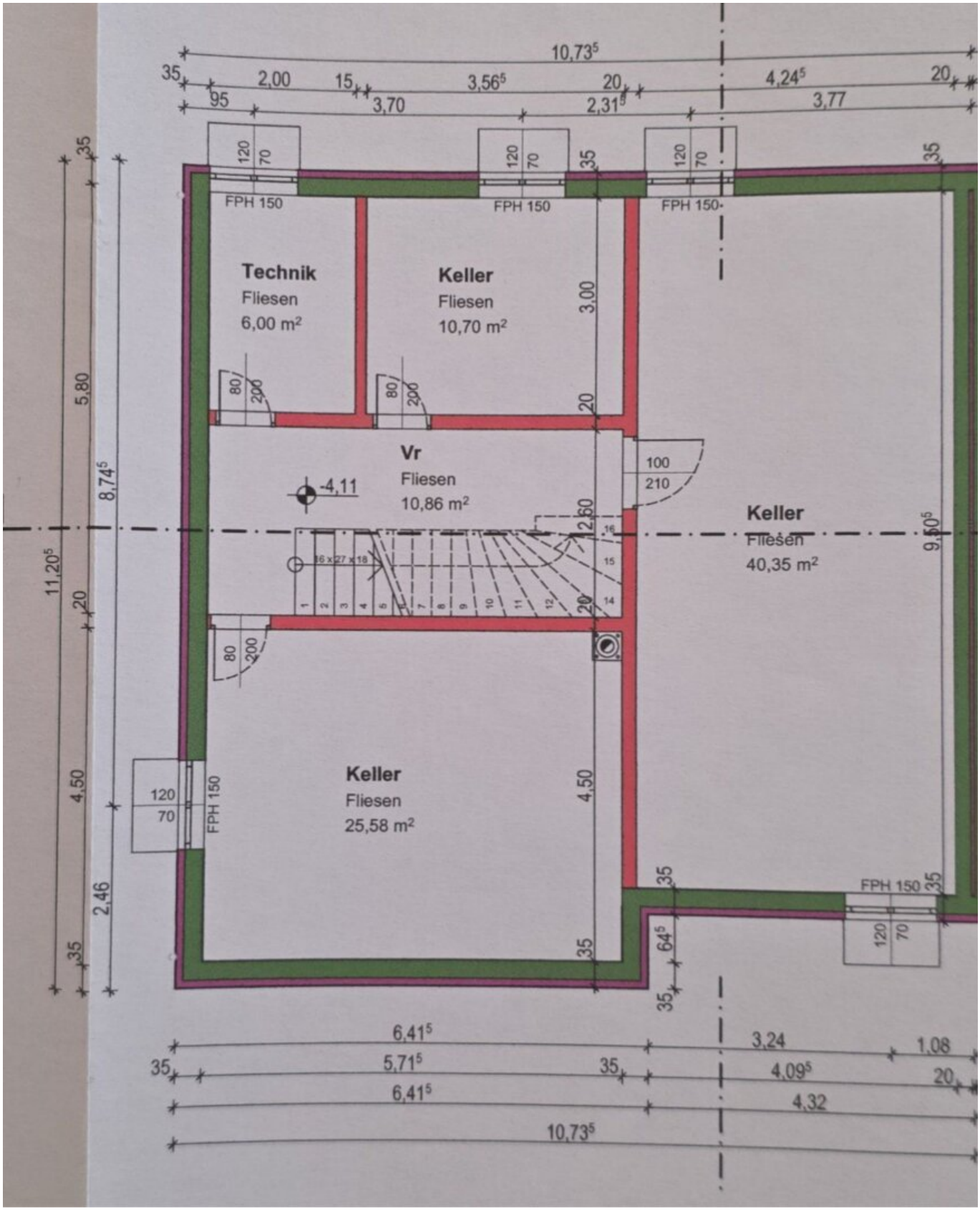


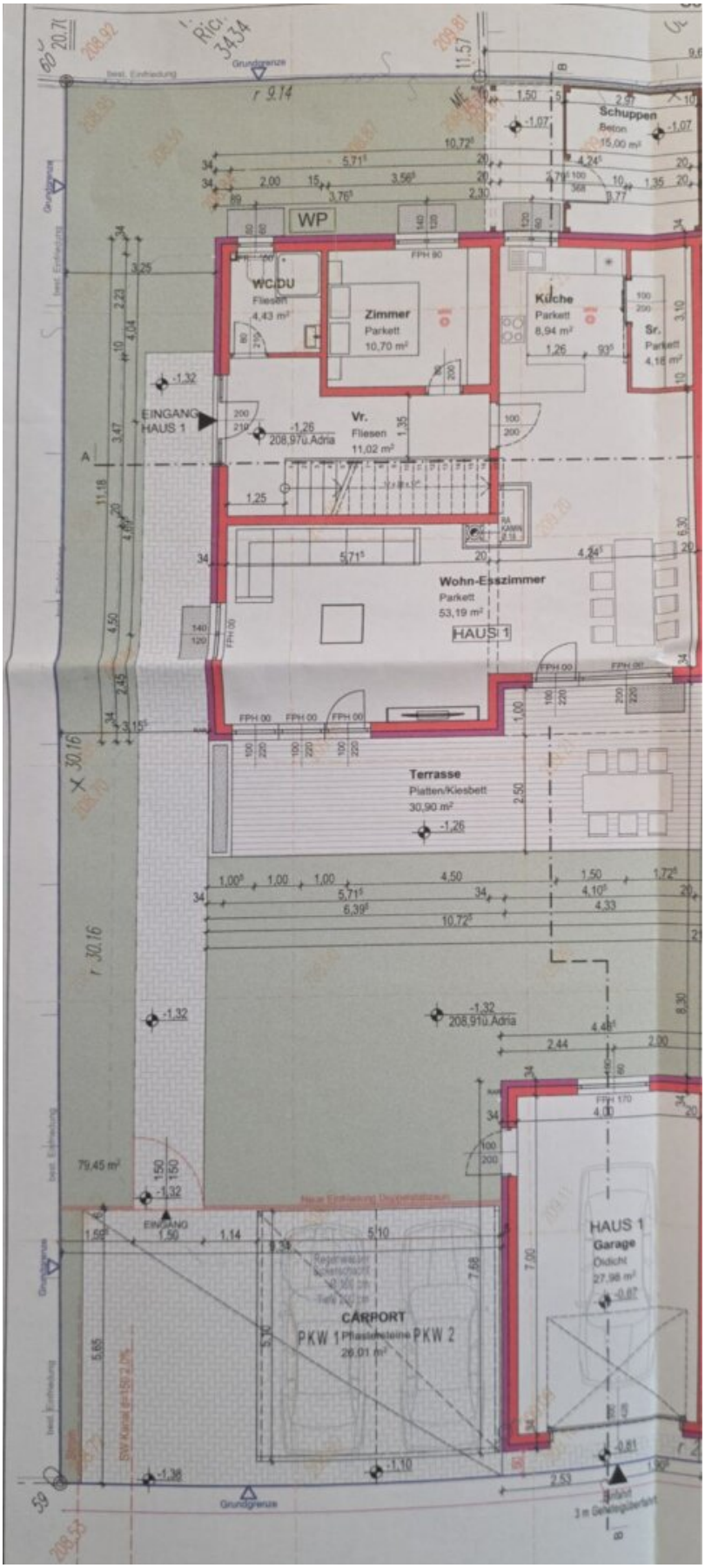





WP
WC/DU
Fliesen
4,43 m²
Zimmer
Parkett
10,70 m²
Küche
Parkett
8,94 m²
Sr.
Parkett
4,18 m²
Schuppen
Beton
15,00 m²
EINGANG
HAUS 1
Vr.
Fliesen
11,02 m²
208,97ü.Adria
RA
KAMIN
Ø 18
Wohn-Esszimmer
Parkett
53,19 m²
HAUS 1
Terrasse
Platten/Kiesbett
30,90 m²
FPH 90
FPH 00
-1,32
-1,26
-1,07
-1,26


Grundgrenze
4,80
B
1,5%
3,25
10,72⁵
34
4,85
20
5,11
20
2,89
5,10
2,73⁵
120
120
160
120
FPH 90
FPH 90
Bad/WC
Fliesen
11,98 m²
WC
Fliesen
2,37 m²
Zimmer
Parkett
17,44 m²
BRM
80
60
FPH 00
80
200
80
200
80
200
Flur
Fliesen
14,27 m²
+1,69
GEL. H=100cm
100
210
FPH 00
11,18
9,60
4,54
6,64
1,53
17 x 29 x 17⁵
Ar.
Fliesen
3,67 m²
80
200
80
200
80
200
Zimmer
Parkett
15,83 m²
BRM
Gard.
Parkett
8,80 m²
Zimmer
Parkett
14,91 m²
BRM
FPH 00
200
220
Loggia
Fliesen
4,71 m²
GEL. H=100cm
FPH 00
FPH 00
FPH 00
100
120
100
120
100
120
34
1,00
34
2,11⁵
2,59⁵
1,44
2,97⁵
1,26⁵
34
4,71
34
5,11
20
34
4,71
1. ST


Technik
Fliesen
6,00 m²
Keller
Fliesen
10,70 m²
Vr
Fliesen
10,86 m²
Keller
Fliesen
40,35 m²
Keller
Fliesen
25,58 m²
FPH 150
-4,11
16 x 27 x 18
10,73⁵
6,41⁵
5,71⁵
3,24
1,08
4,09⁵
4,32
8,74⁵
11,20⁵
9,50⁵
64⁵


WP
WC/DU
Fliesen
4,43 m²
Zimmer
Parkett
10,70 m²
Küche
Parkett
8,94 m²
Sr.
Parkett
4,16 m²
EINGANG
HAUS 1
Vr.
Fliesen
11,02 m²
Wohn-Esszimmer
Parkett
53,19 m²
HAUS 1
Terrasse
Platten/Kiesbett
30,90 m²
Schuppen
Beton
15,00 m²
CARPORT
PKW 1
PKW 2
HAUS 1
Garage
Dicht
27,98 m²
Grundgrenze

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**
- **Massivbauweise**
- belagsfertiger Zustand - Schlüsselfertig optional

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)

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap