

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



Ausblick von der Loggia

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 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
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

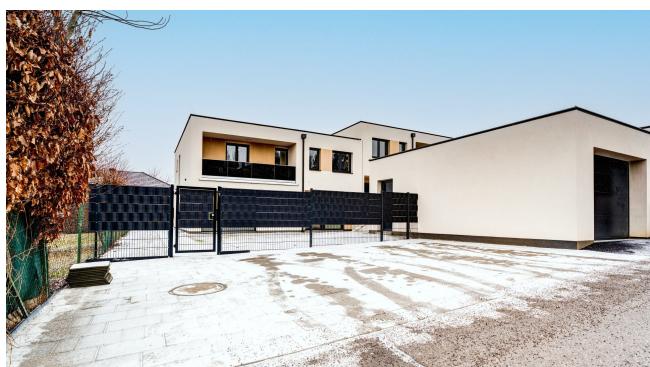
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

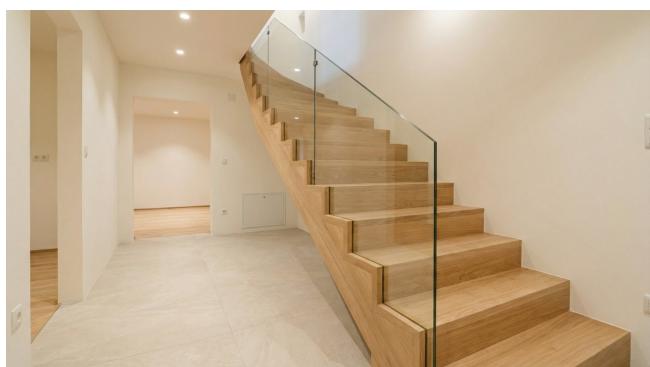


Marcel Varsanyi

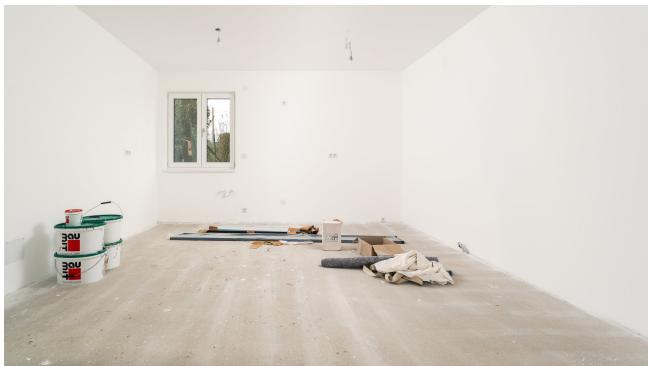
TRUE Immobilien GmbH & Co KG







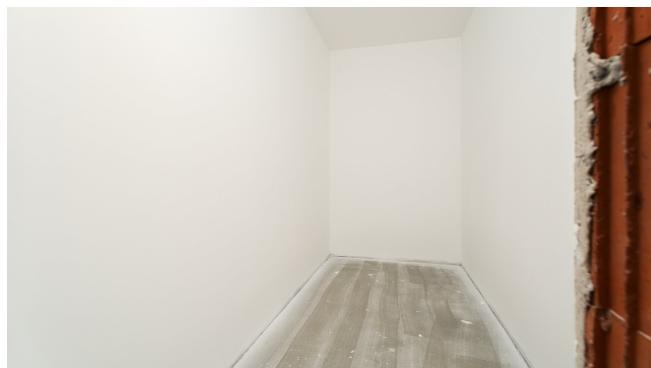


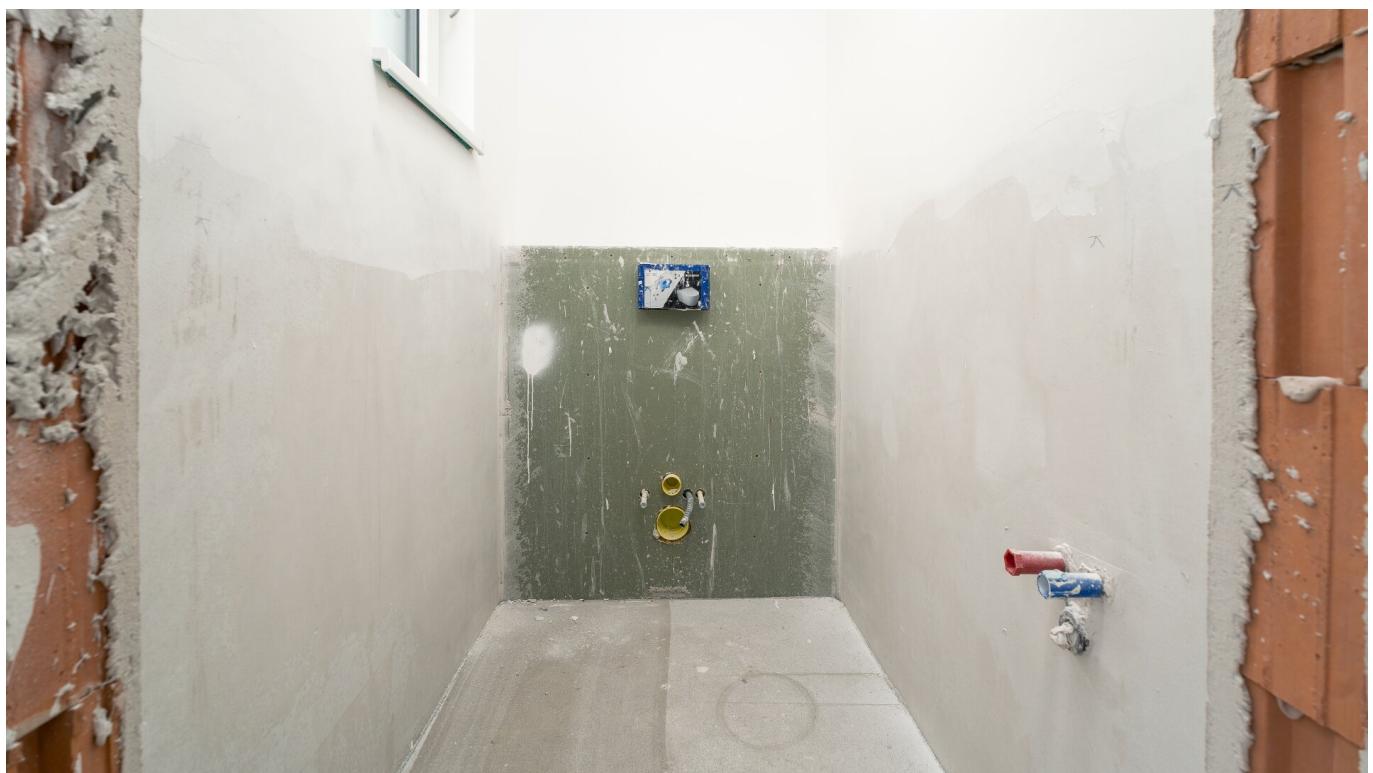


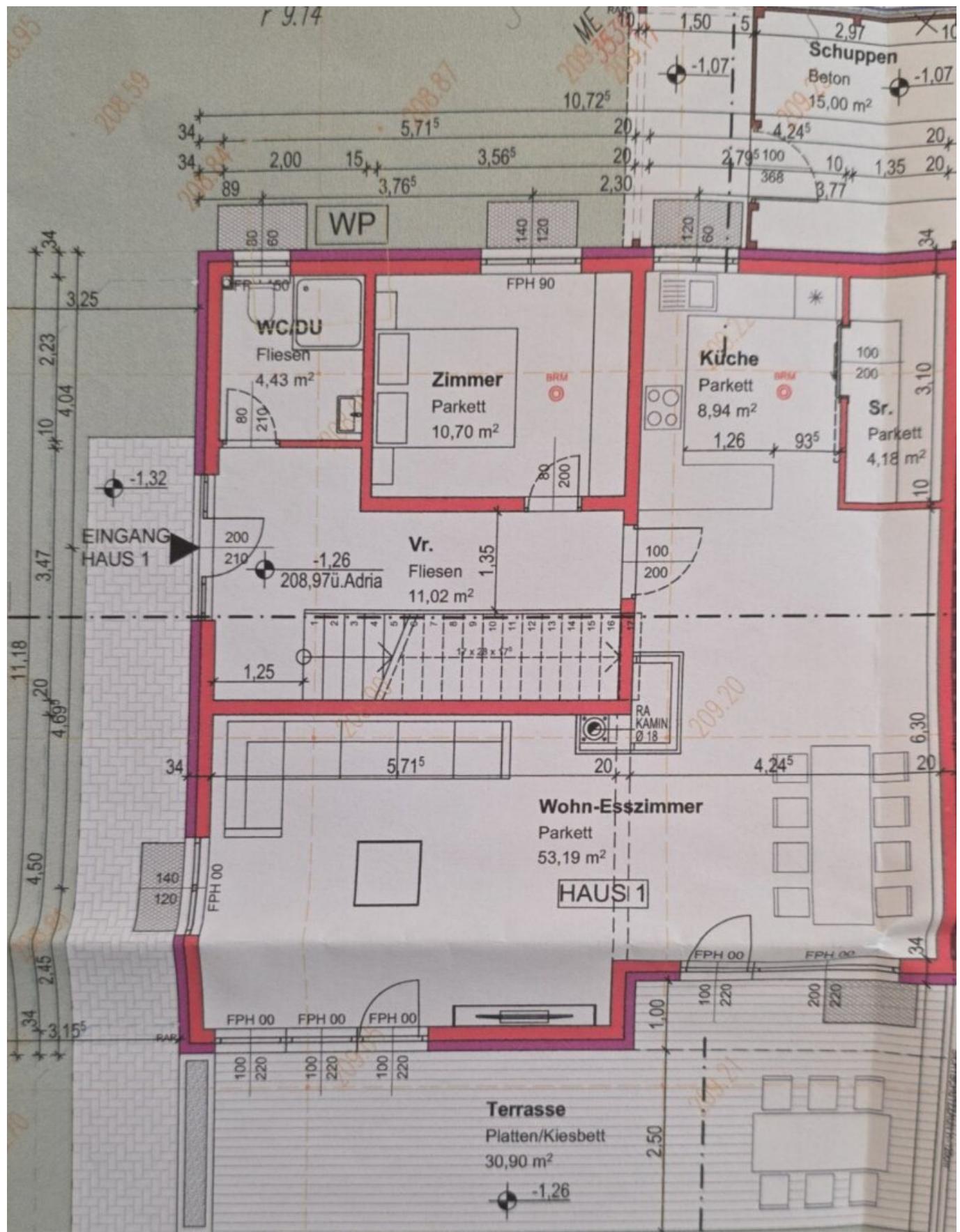


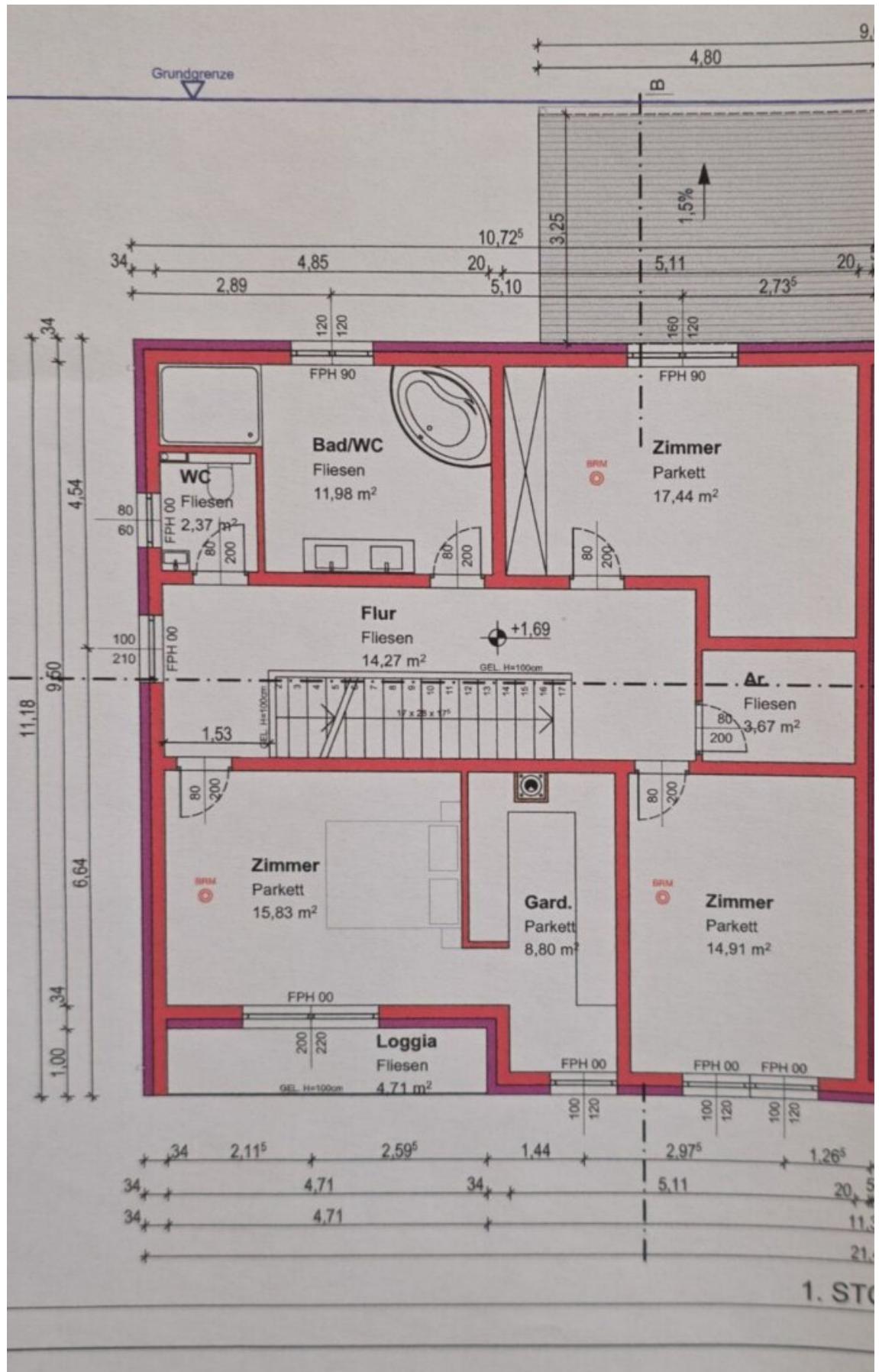


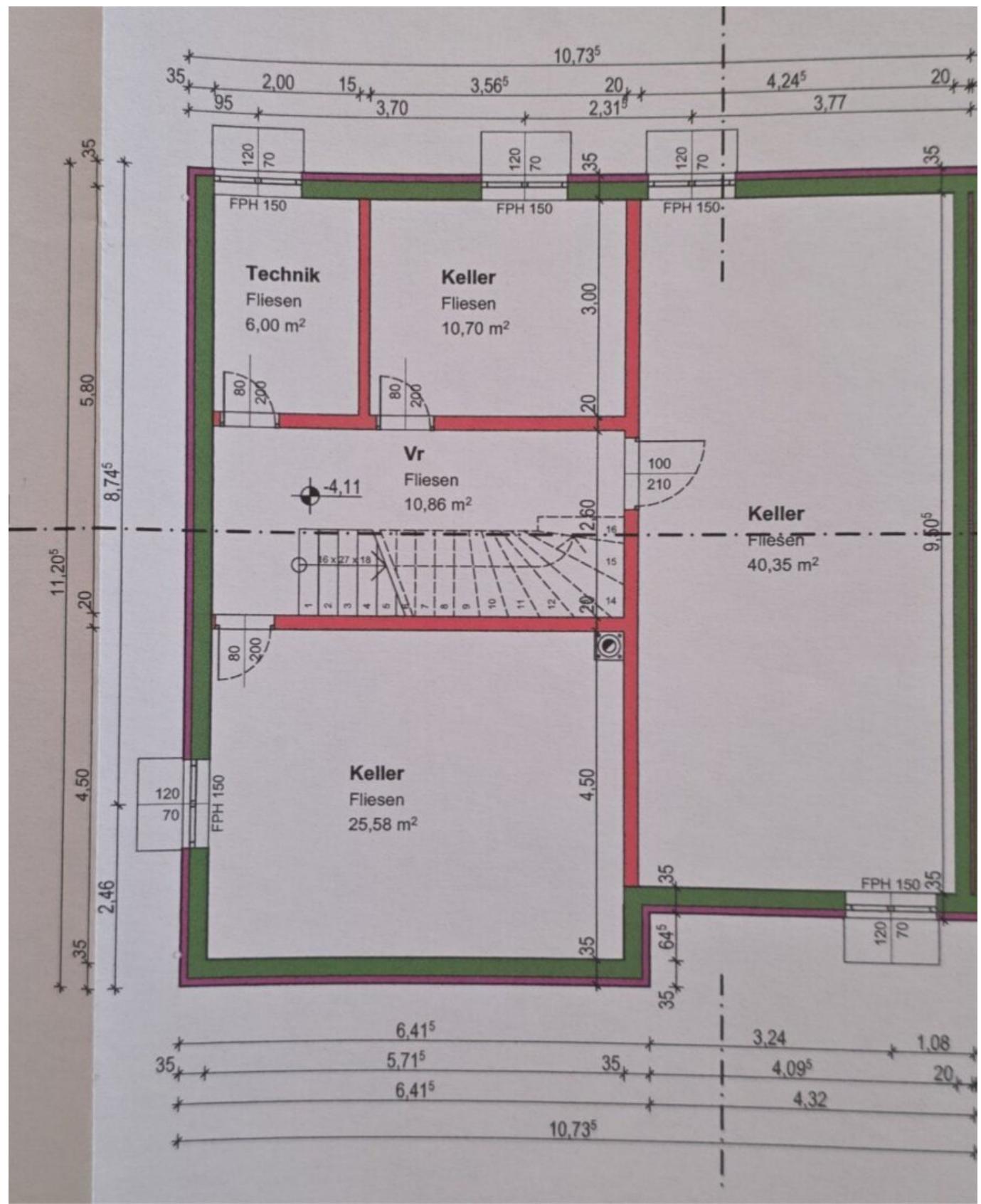


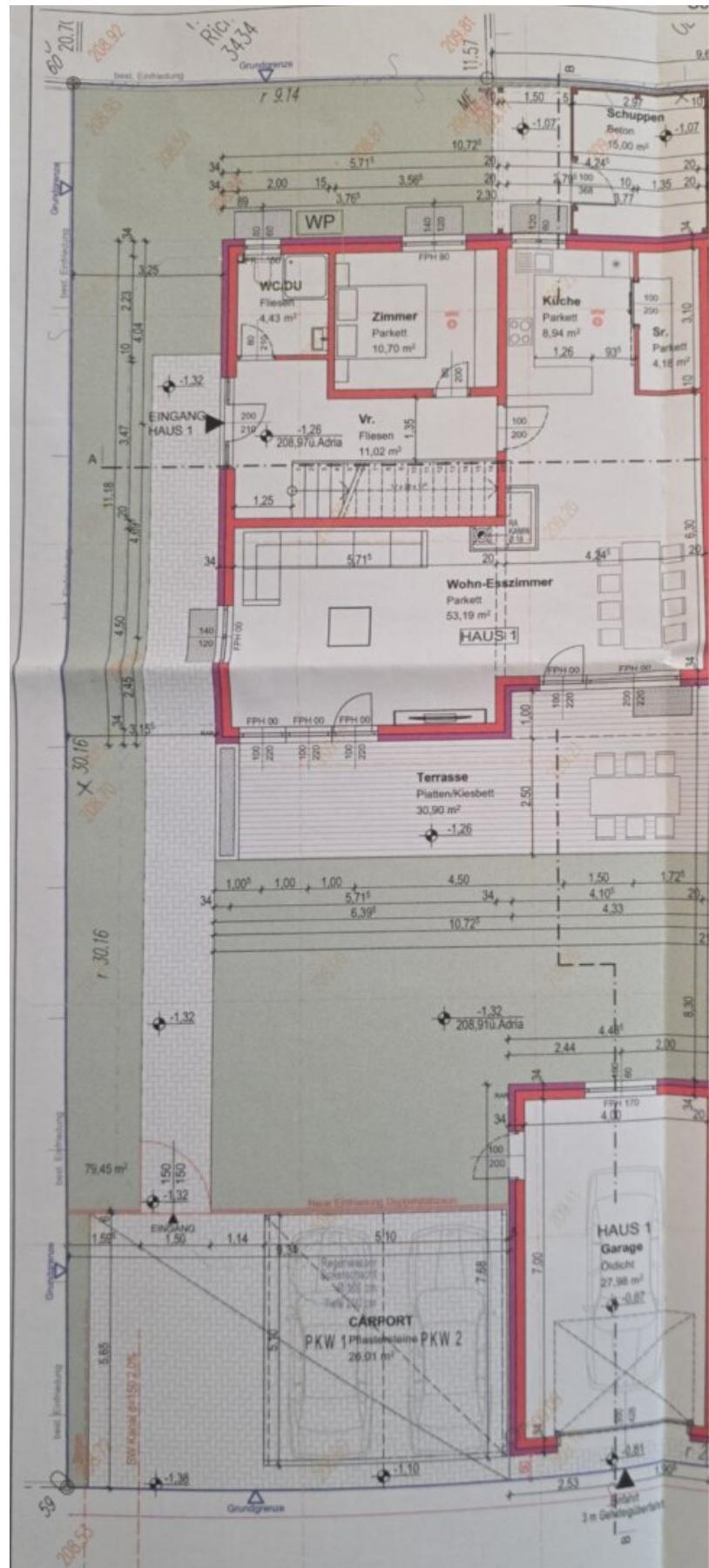












Objektbeschreibung

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)

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

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 finanziierenden 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
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap