

Traumhafte Maisonettewohnung in Katzelsdorf - ideal für Familien



Wohnbereich

Objektnummer: 5074

Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mauritiusgasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Katzelsdorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	1.034,07 €
Kaltemiete (netto)	1.034,07 €
Kaltemiete	1.034,07 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

Ihr Ansprechpartner

Daniela Weber

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T 019823601 644
H 0676/3522170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Charmante Maisonette-Wohnung in Katzelsdorf

Diese gepflegte **Maisonette-Wohnung** in der malerischen Gemeinde Katzelsdorf vereint modernen Wohnkomfort mit einem harmonischen Lebensstil. Auf **ca. 89 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung genügend Raum zum Wachsen, Ankommen und Wohlfühlen.

Im unteren Bereich der Wohnung befindet sich das Vorzimmer, das in das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon führt. Das Badezimmer und WC sind hier getrennt angelegt, was zusätzlichen Komfort bietet. Weiterhin finden Sie die separate Küche, die ebenfalls vom Vorzimmer aus zugänglich ist, sowie eines der beiden Schlafzimmer. Der Abstellraum sorgt in dieser Ebene für zusätzlichen Stauraum.

Eine schöne Holzterrasse führt ins Obergeschoss, wo sich ein weiteres Zimmer, der Hausarbeitsraum sowie ein weiteres Badezimmer mit Duschkabine und WC befinden.

In den Wohnräumen wurde **hochwertiger Parkettboden** verlegt, während in der Küche, im Vorzimmer und in den Sanitärräumen Fliesen für eine pflegeleichte Oberfläche sorgen. Ein **Kellerabteil** bietet weiteren Stauraum.

Die Wohnung wird durch eine **Gaszentralheizung** beheizt, und ein **Abstellplatz** ist bereits in der Miete enthalten.

Die Lage spricht für sich: Katzelsdorf bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist. Die Gemeinde wurde bereits mehrfach zur familienfreundlichsten Gemeinde gewählt und liegt nur ca. 12 Autominuten von Tulln entfernt.

Bezug: ab 01.05.2026

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 30.03.2020 beträgt der **Heizwärmebedarf 39,26 kWh/m²a Klasse B** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,12 Klasse C**.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt € 23.404,71** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 1.034,07 inkl. BK und Ust.**

Hier finden Sie ein Zuhause, das Ihnen sowohl Raum zum Wachsen als auch einen Ort der Entspannung bietet.

Besichtigungen können nach vorheriger Terminvereinbarung direkt mit der derzeitigen Mieterin unter der Telefonnummer 0680/1420220 abgestimmt werden.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <6.250m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.250m
Schule <1.250m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.250m

Sonstige

Bank <6.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <5.250m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap