

## **Ruhelage, Familienparadies, perfekte Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 2147/62**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2801 Katzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	231,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	81,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 203,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757

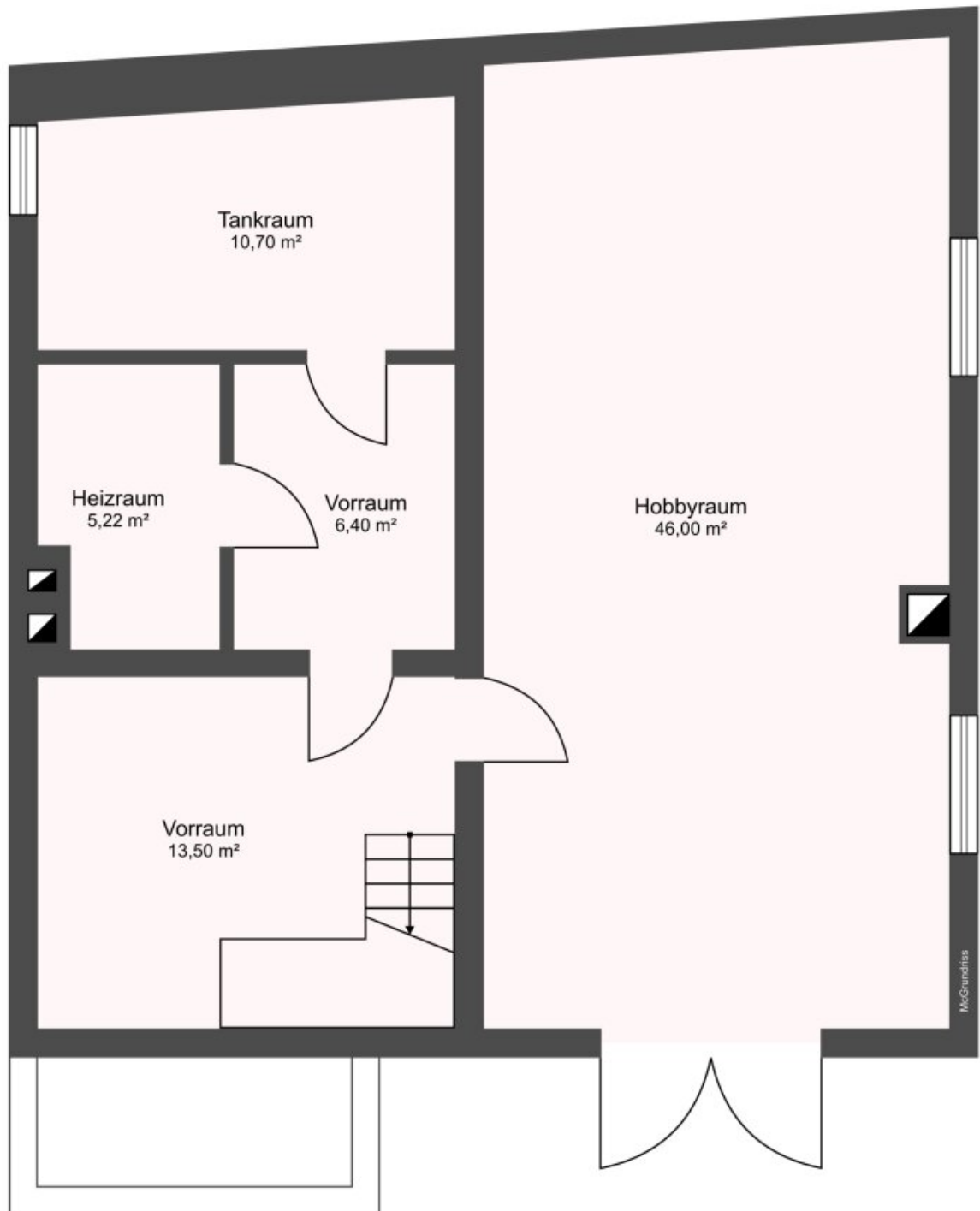




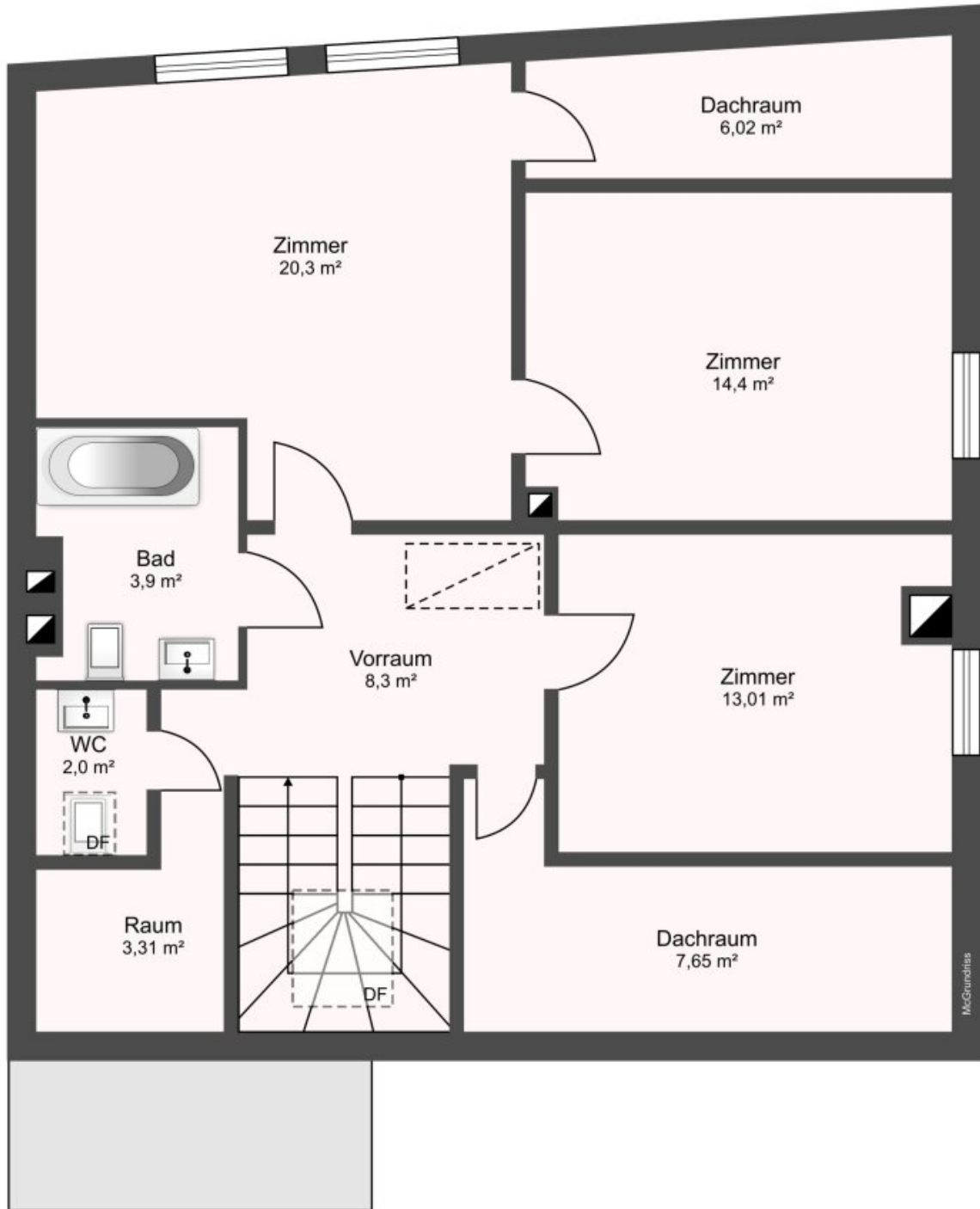


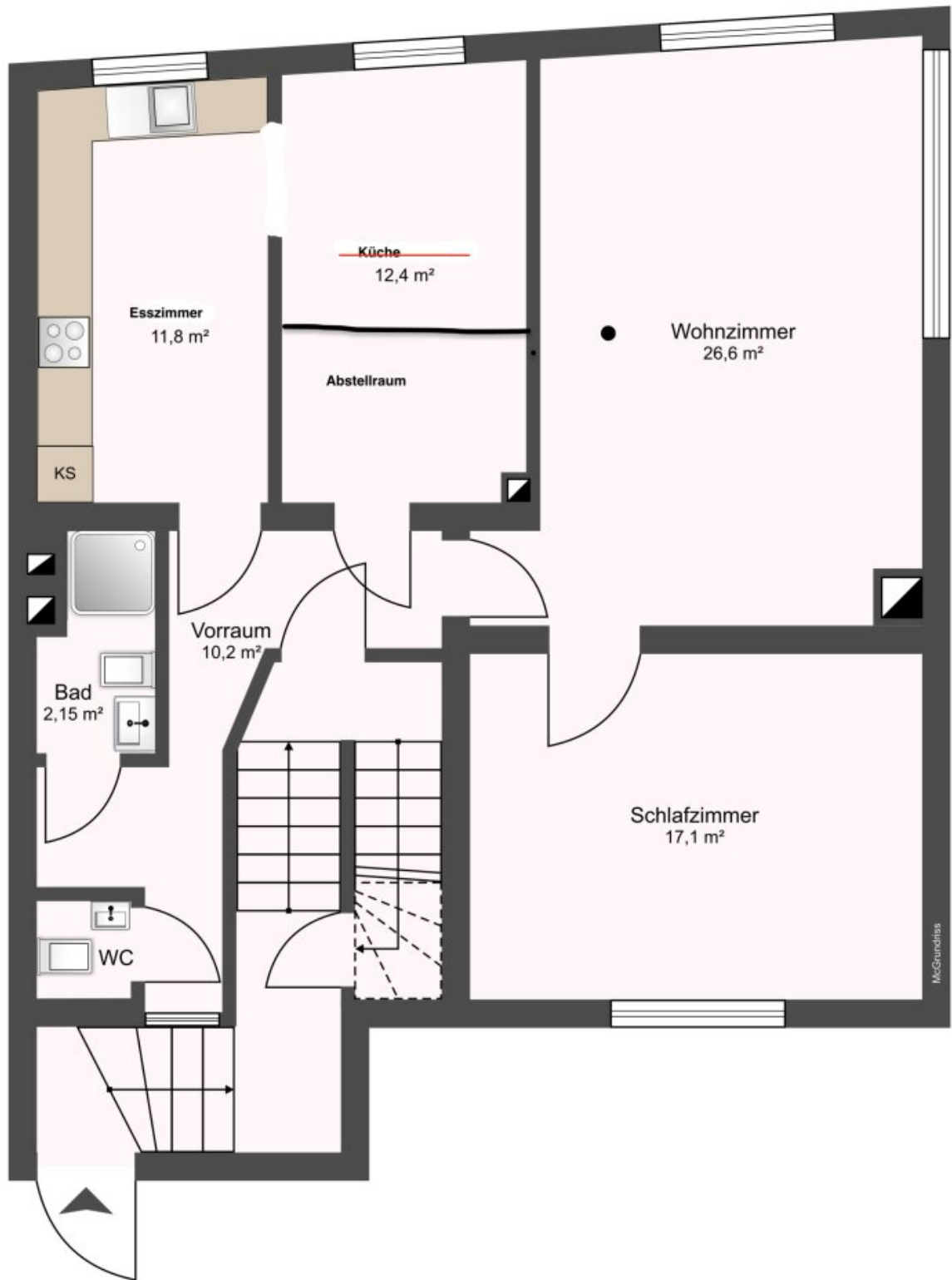






McGrundriss





McGrundriss

# Objektbeschreibung

## Familienhit mit großem Garten & zusätzlichem Baugrund in Katzelsdorf

Zum Verkauf gelangt dieses großzügige Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten in begehrter und ruhiger Wohnlage von Katzelsdorf. Die Liegenschaft bietet nicht nur ein gepflegtes Wohnhaus mit viel Platz für die ganze Familie, sondern auch ein zusätzliches, eigenständiges Baugrundstück mit rund 530 m<sup>2</sup>, das bereits im Grundbuch separat geführt wird und weiteres Entwicklungspotenzial eröffnet.

Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Ruhe in einer Seitengasse sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit der gesamten Infrastruktur, die bequem zu Fuß erreichbar ist.

### Eckdaten des Wohnhauses

- Baujahr ca. 1978
- Wohnnutzfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- Vollunterkellert mit ca. 81,82 m<sup>2</sup>
- Gaszentralheizung mittels Gastherme (Service kürzlich durchgeführt)
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Außenjalousien, teilweise elektrisch bedienbar
- Doppelcarport
- Gartenhaus
- Hochwertiger Brix-Gartenzaun samt Einfahrtstor

## **Raumaufteilung Erdgeschoss**

Der großzügige und helle Eingangsbereich empfängt Sie bereits beim Betreten des Hauses.

- Wohnzimmer mit ca. 26,80 m<sup>2</sup> und elektrischem Außenrollladen
- Esszimmer
- Küche
- Zimmer mit ca. 17,10 m<sup>2</sup>, ideal als Schlafzimmer oder Büro
- Geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- Separates WC mit Fenster

## **Obergeschoss**

- Drei weitere Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, Bidet und Handwaschbecken
- Separates WC mit Fenster

## **Keller**

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

- Werkstatt mit praktischer Doppelflügeltüre

- Viel Stauraum für Hobby, Lagerung oder Heimwerkerprojekte

## **Zusätzliches Baugrundstück**

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist das angrenzende, unbebaute Grundstück mit ca. 530 m<sup>2</sup>, das als eigenständige Parzelle im Grundbuch eingetragen ist.

Widmung:

- Bauland Wohnen
- Bis zu 3 Wohneinheiten möglich
- Bauklasse I und II

Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien mit großem Platzbedarf als auch für Bauträger, Investoren oder Käufer, die sich langfristige Entwicklungsmöglichkeiten sichern möchten.

## **Lage & Infrastruktur**

Katzelsdorf zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Bezirk Wiener Neustadt und bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien.

Vor Ort befinden sich:

- Zwei Kindergärten
- Volksschule und Musikschule
- Privates Gymnasium
- Supermärkte

- Bäckerei und Café
- Bank und Ärzte
- Gasthäuser und traditionelle Heurigen
- Großer Kinderspielplatz

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn) gelangen Sie rasch nach Wiener Neustadt, Wien oder Mattersburg.

**Eine seltene Gelegenheit für Familien, die großzügiges Wohnen mit einem beeindruckenden Garten und zusätzlichem Baugrund in ausgezeichneter Lage verbinden möchten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <3.000m  
 Klinik <3.500m  
 Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <8.000m  
 Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.500m  
 Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap