GROSSZÜGIGE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT WEINGARTENBLICK und PRAXIS/ORDI/BÜRO/ATELIER-MÖGLICHKEIT FÜR JUNGFAMILIEN



Objektnummer: 7112

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Tulbing
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,00 m²
Nutzfläche:	260,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	750,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 166,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,19
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien













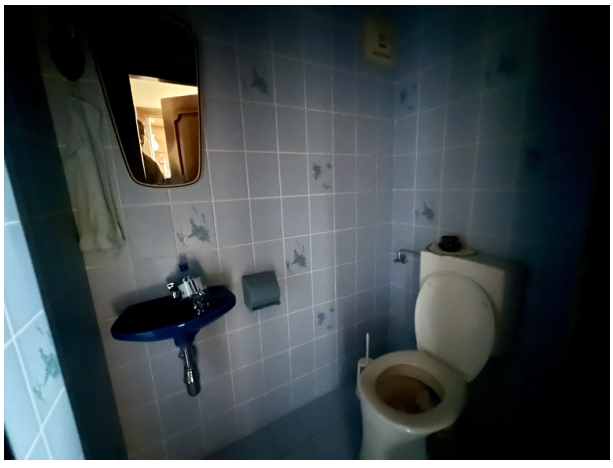




















































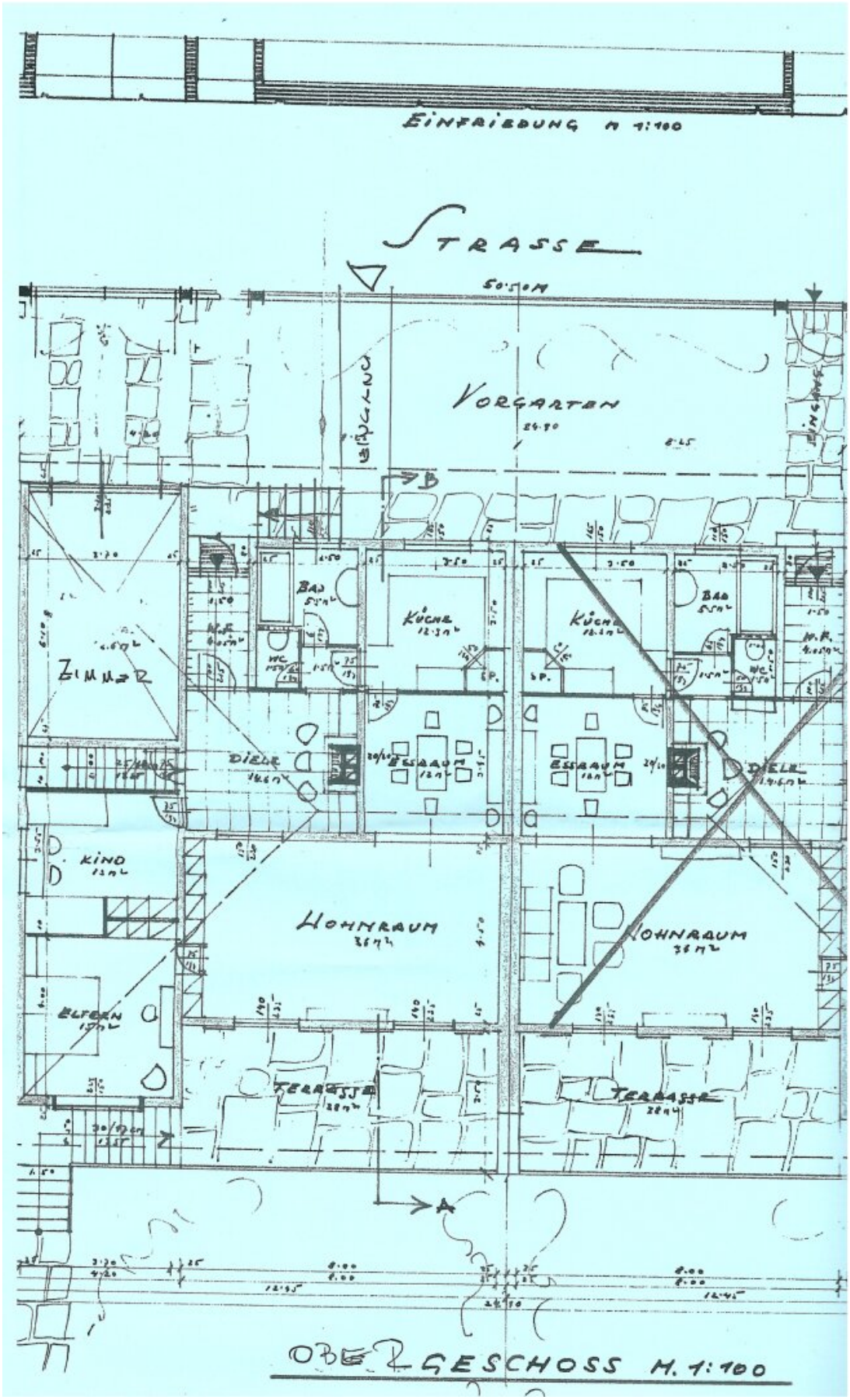












OBERGESCHOSS M. 1:100

LEGENDE:
GRUNDFLÄCHE: 1010 m²
VERBAUTE FLÄCHE:
WOHNFLÄCHE: Σ 235,0 M²
UMBAUTER RAUM:

DACH: SPARRENZIEGEL-LATTUNG-NAGELBINDER-SCHNEEFANGGITTER-
STAT.-ELEKTRISCH-WÄRMEISOLIERUNG-SCHALUNG-RADIO-FERTIGTEILDECKE
DECKEN: „RADIO-FERTIGTEILE STIEGEN: STAHLBETON GEPLANT
AUSSENMAUERN: 25cm HOHLBLOCKZIEGEL+WÄRMEISOLIERUNG
12cm DÜNNZIEGEL FUNDAMENTE u. KELLERMAUERN: STAMPFBETON
HORIZONTAL u. VERTIKAL-ASPHALTISOLIERT. KELLER: STAT. BEFAHRT
FUSSBÖDEN: WOHNRÄUME: KLEBEPARKETT FÜR SAUNA BAD WC: TERRAZZO
HEIZUNG: ÖL-WARMWASSER ZENTRALHZ. TERRASSEN EDELKRATZPUTZ FASSADE: ARKAGELB

3434 KRITZENDORF/TULBING

GERICHTSG. 8 STRASSE

GERICHTSGASSE 10

VORGARTEN

ÜBERDECKTER VORPLATZ

LI. RH 1,90

GARAGE

LI. RH 2,25

DIELE

GANG

HEIZUNG

NICHT UNTERKELLERT

ZIMMER LI. RH 2,47

ZIMMER LI. RH 2,47

SCHWIMMHALLE

SCHWIMMHALLE

VORRÄTE

GERÄTE

TERRASSE

TERRASSE

VERGLAST

SCHIEBETÜR-ELEMENTE PVC

SCHIEBETÜR-ELEMENTE PVC

ERDGESCHOSS M. 1:100

WOHNNUTZFLÄCHE 85,5 M² EG

GARTEN

VERATOR SICHERSAUER 12/M
EINAUFFAHRT 9,50m

BAUMEISTER
ING. A. HOFBAUER
1010 WIEN I, HOFBELGASSE 17
TEL. 52 ... 00

IHRER:

A. Hofbauer

VERATOR SICHERSAUER
EINAUFFAHRT 12M

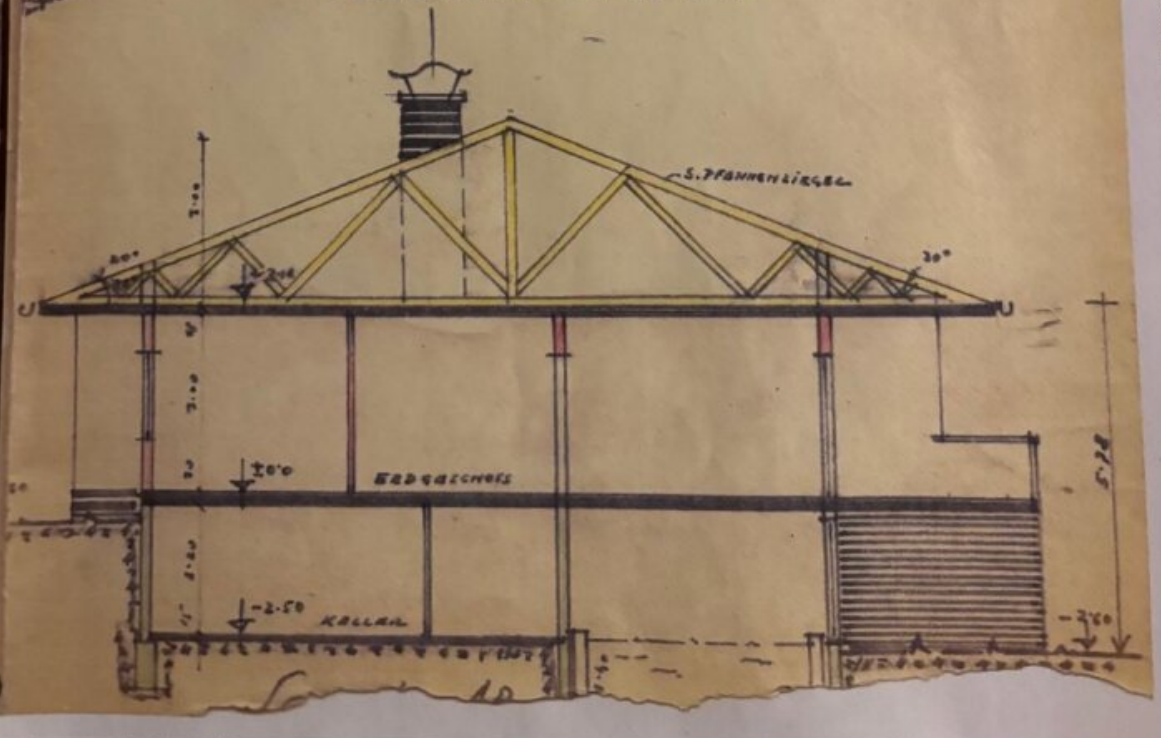
GRUNDEIGENTÜMER:
UND BAUWERBER:

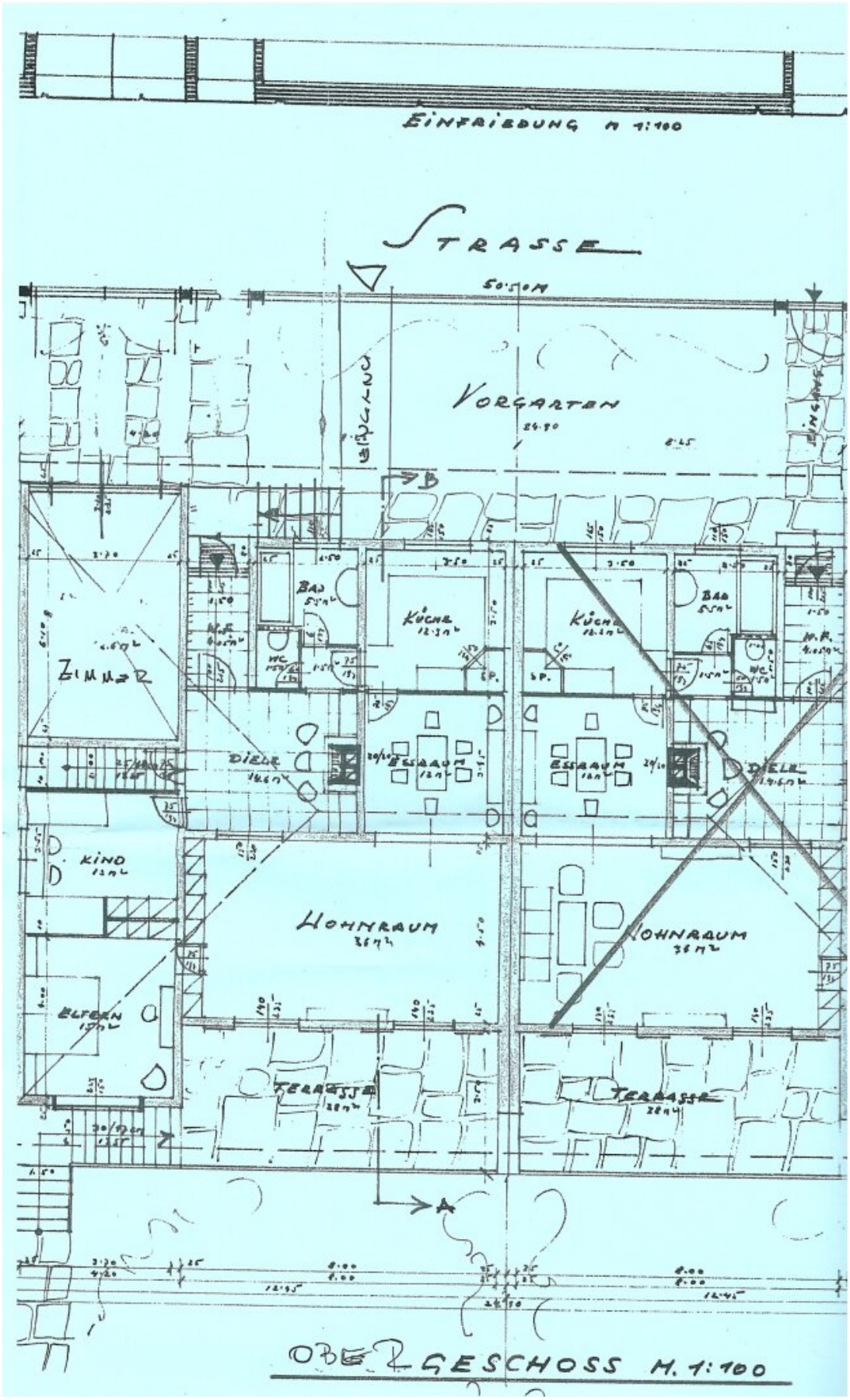
Pedro Ritt

Haus Pöcho



Seitenansicht M. 1:100





OBERGESCHOSS M. 1:100

Objektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG:

Doppelhaushälfte 235m² Wohnnutzfläche

OG: 140m² bestehend aus Diele, Wohnraum, Esszimmer, 3 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne, WC und Terrasse ca. 28m²

EG: 95m² bestehend aus Garage, Öltank-Raum, Heizraum, 2 Zimmer, Schwimmingpool (derzeit nicht in Funktion), Terrasse verglast mit Schiebe-Elementen

Ausrichtung. Terrassen südseitig mit Blick in einen unverbaubaren Weingarten

Ausstattung:

- Massiv, Ziegel, Vollwärmeschutzfassade 1980, 25cm Hohlblockziegel und Wärmisloierung 10cm Düna-Ziegel,
- Dach Ziegeleindeckung 1975, Pfannenziegel-Lattung- Nagelbinder-Scheralith-Zement-Estrich- Wärmeisolierung-Schlalung- Rapid-Fertigteildecke
- Stiegen: Stahlbeton und Plastik
- Fundamente u. Kellermauern: Stampbeton, Horizontal- und Vertikal Asphalt isoliert, Keller: Zement- Estrich
- Fußböden: Wohnräume: Klebeparkett, Küche: Laminat, Bad, WC: Fliesen
- Heizung: Öl-Warmwasser-Zentralheizung
- die Ausstattung ist grundsätzlich aus 1970 und 1980, das Haus ist sehr gepflegt
- sehr gute Bausubstanz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3434 Katzelsdorf, Niederösterreich – eine charmante Doppelhaushälfte, die keine Wünsche offenlässt. Diese großzügige Immobilie bietet auf 235 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie und besticht durch ihre gepflegte Ausstattung sowie durchdachte Raumaufteilung mit 5 Zimmern.

Der Kaufpreis von 420.000,00 € macht dieses Angebot zu einer attraktiven Gelegenheit, in eine hochwertige Wohnqualität zu investieren. Sie genießen nicht nur viel Platz, sondern auch einen herrlichen Grünblick, der für Ruhe und Erholung sorgt. Der liebevoll angelegte Garten sowie die sonnige Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Praktisch und komfortabel präsentiert sich das Haus mit einer Garage, zwei getrennten WCs und zwei Bädern – ideal für Familien oder Gäste. Die moderne Einbauküche ist bereits installiert und ermöglicht Ihnen einen direkten Start in Ihr neues Wohnkapitel. Hochwertige Materialien wie Fertigparkett in den Wohnräumen und Fliesen in den Nassbereichen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Für wohlige Wärme sorgt die zentrale Gasheizung, während das klassische Satteldach nicht nur optisch überzeugt, sondern auch für optimale Dämmung sorgt. Der schlüsselfertige Zustand mit Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Die Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen Bus sehr gut gewährleistet, sodass Sie bequem und stressfrei Ihre Ziele erreichen. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erheblich erleichtert.

Diese Doppelhaushälfte in Katzelsdorf vereint komfortables Wohnen mit einer ruhigen Lage und praktischen Infrastruktur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Niederösterreich!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche

Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt" sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <6.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <6.000m
Geldautomat <4.500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap