

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



**Objektnummer: 7112**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3434 Tulbing
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 166,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,19
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



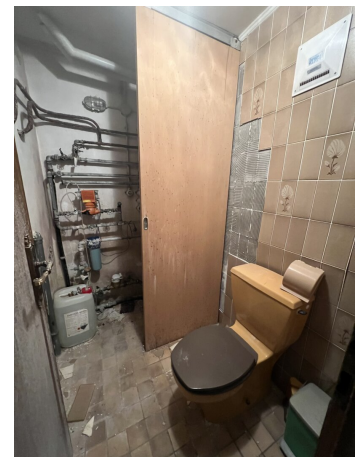
**Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370  
H +436643700370

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



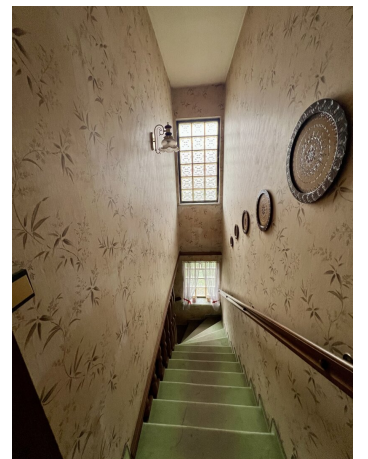




























EINFRIEDUNG M. 1:100

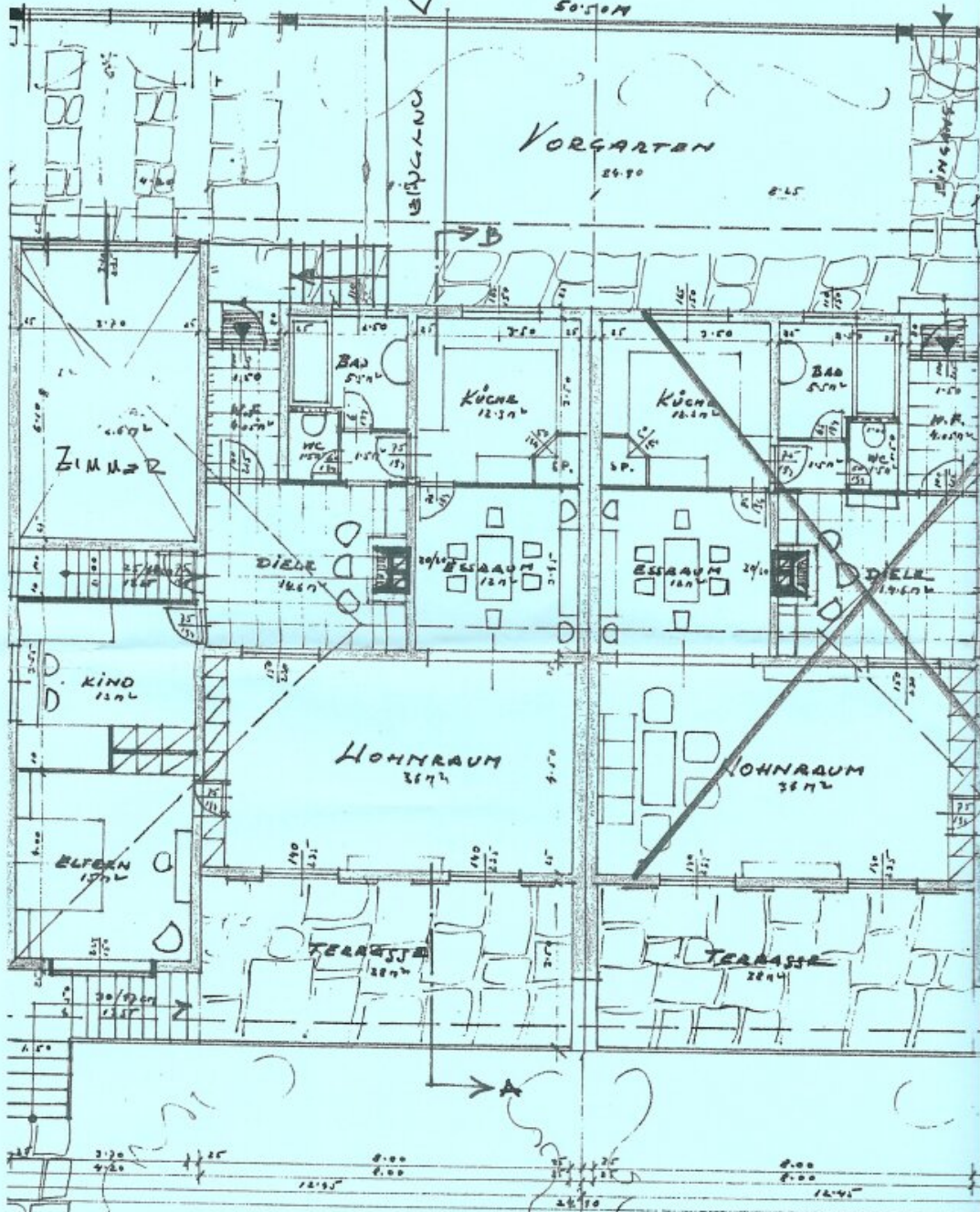
STRASSE

50.50M

VORGARTEN

25.70

8.25



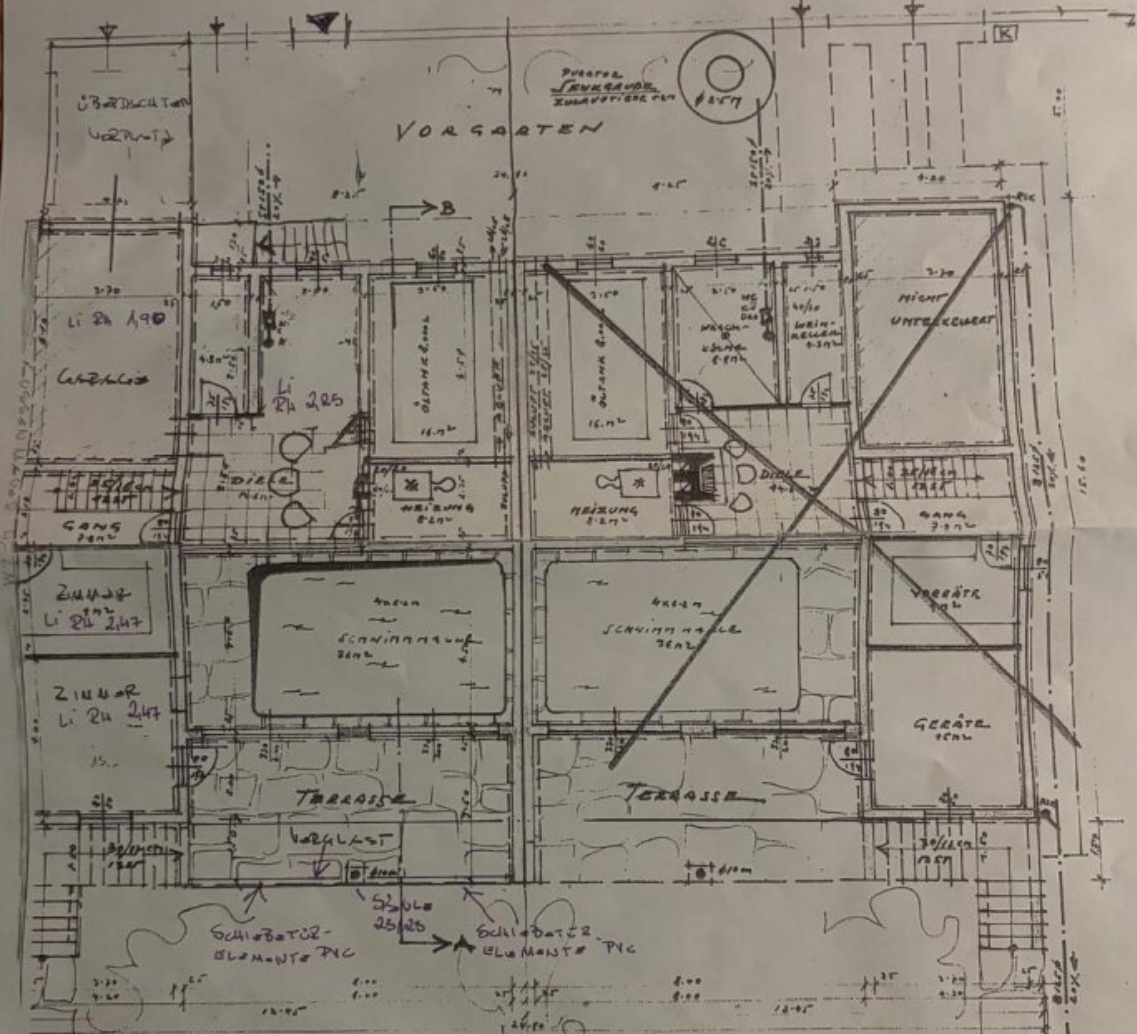
OBERGESCHOSS M. 1:100

**LEGENDE:**  
**GRUNDFLÄCHE:** 1010 m<sup>2</sup>  
**VERBAUTE FLÄCHE:** 285,0 m<sup>2</sup>  
**WOHNFLÄCHE:** 285,0 m<sup>2</sup>  
**UNHAUTER RAUM:**

Bldz KATZ als DORF/TUBING

GURKITSCH-STRASSE

**DACH:** SPANNEN, ISSEL-LÄHMUNG - NAGELBINDER - SCHNEERUTH-  
 ZUF-ELFÄHLE - VÄRMBÄRIGUNG - ISCHALUNG - RAPID-FESTIGKEITSGELÄ  
**DECKEN:** RAPID-FESTIGKEITSGELÄ STANDBETON + PLASTIK  
**AUßENWÄNDE:** 20cm HANDBLÖCKE, ISSEL-VÄRMBÄRIGUNG  
 10cm DÜNN-ISSEL STÄHLENGE W. KELLERWÄNDE: STÄHLENGE  
 HANDBLÖCKE u. VÄRTIKAL-ALPHANTISOLIERUNG. KELLER: ZUF-ELFÄHLE  
**FÜßBÄHNE:** MINNEBÄHNE: KLEBERPARKETT EV. MÄTTE BÄHNE: FÖRBERG  
**HEIZUNG:** ÖL-VERBÄRIGUNG ZENTRALE. TÜRSTÄHNE: EDELSTAHL-VERBÄRIGUNG  
 HELMSTÄHNE



ERD GESCHOSS M. T: 100

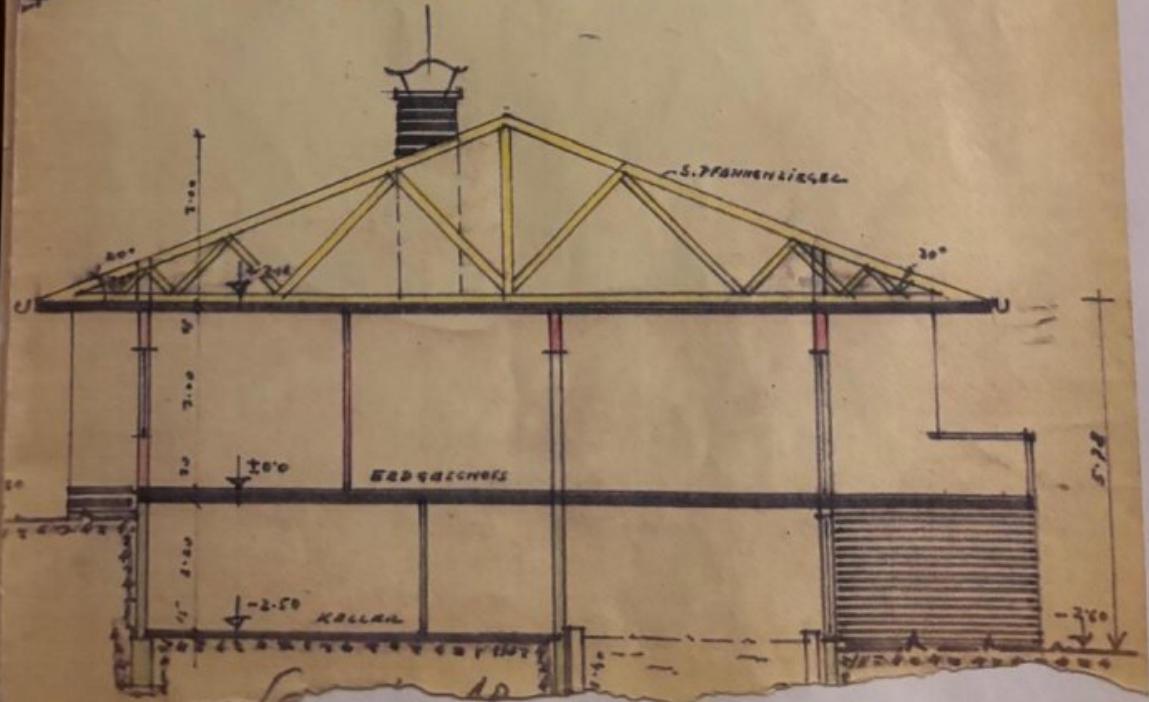
WOHNNUTZFLÄCHE 285,0 m<sup>2</sup> EG

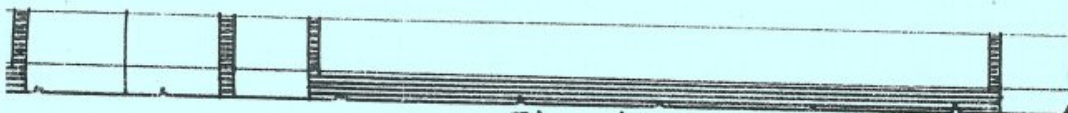
URATOR SICHERSBAUER 12/74  
 TULAUPTIERE 1/12/74  
 BAUMEISTER  
 ING. A. HORBAUER  
 1010 WIEN 1, HILFELGASSE 17  
 TEL. 52 42 00  
 A. J. [Signature]

GARTEN

PROF. SICHERSBAUER  
 URKAUF: 2/28/74  
 GRUNDEIGENTUMER:  
 UND BAUERBER:  
 Polow Kutz [Signature]

# HAUS PÓCHO





EINFRIEDUNG M. 1:100

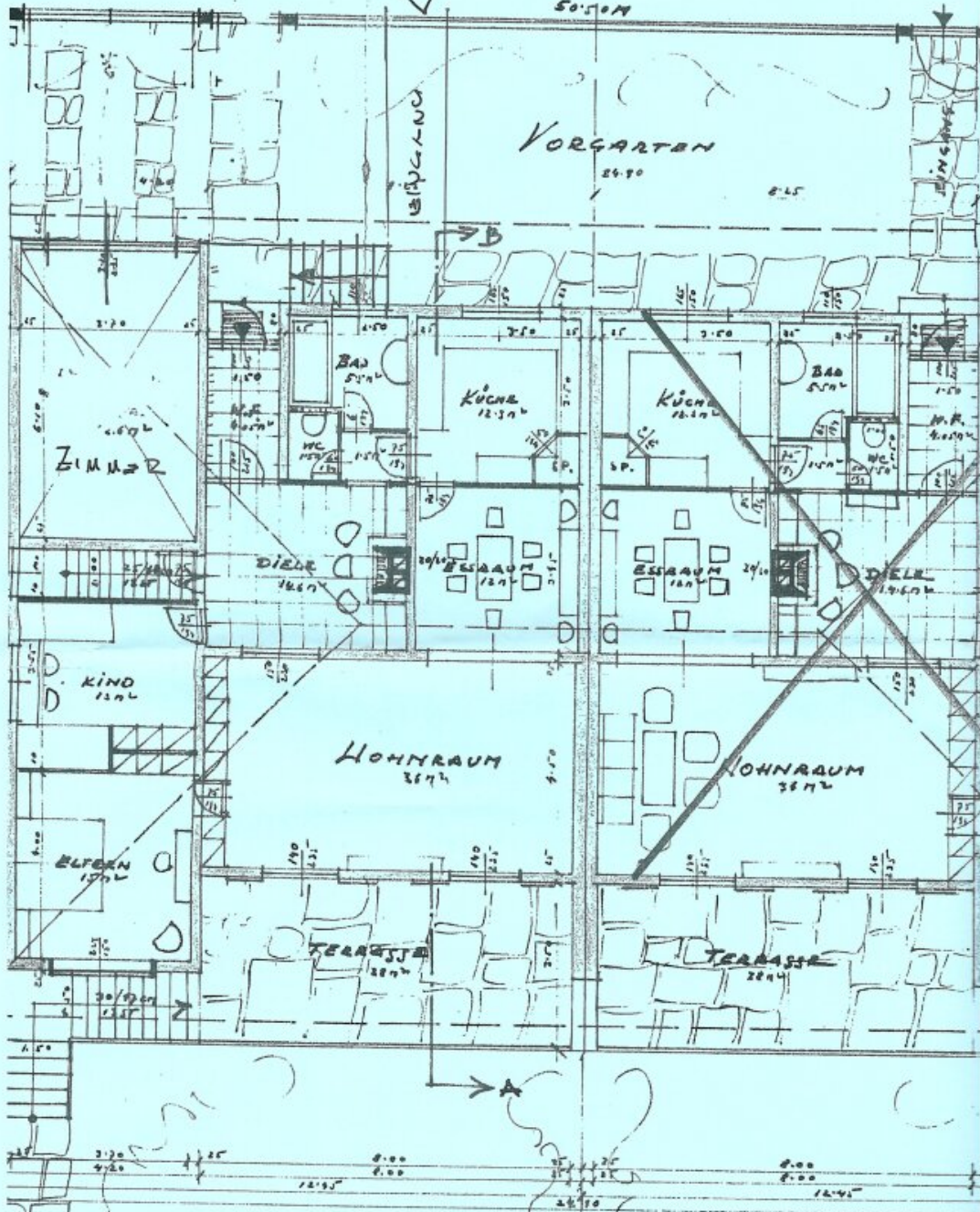
STRASSE

50.50M

VORGARTEN

25.70

8.25



OBERGESCHOSS M. 1:100

# Objektbeschreibung

## KURZBESCHREIBUNG:

### Doppelhaushälfte 235m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

**OG:** 140m<sup>2</sup> bestehend aus Diele, Wohnraum, Esszimmer, 3 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne, WC und Terrasse ca. 28m<sup>2</sup>

**EG:** 95m<sup>2</sup> bestehend aus Garage, Öltank-Raum, Heizraum, 2 Zimmer, Schwimmbad (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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3434 Katzelsdorf, Niederösterreich – eine charmante Doppelhaushälfte, die keine Wünsche offenlässt. Diese großzügige Immobilie bietet auf 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie und besticht durch ihre gepflegte Ausstattung sowie durchdachte Raumaufteilung mit 5 Zimmern.

Der Kaufpreis von 450.000,00 € 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 NACHWEISPF LICHT 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.oivi.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  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap