

Katzelsdorf – Ein Zuhause zwischen Natur, Weitblick und Möglichkeiten.



Front - Ansicht

Objektnummer: 6547/4398

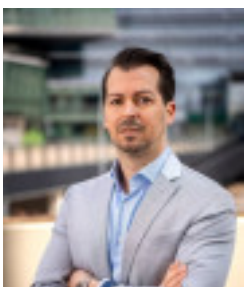
Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2801 Katzelsdorf
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	122,82 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	49,82 m²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



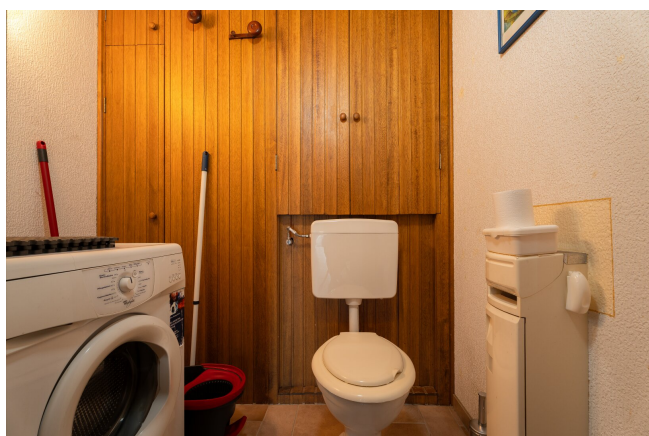
Andreas Brauneder

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld











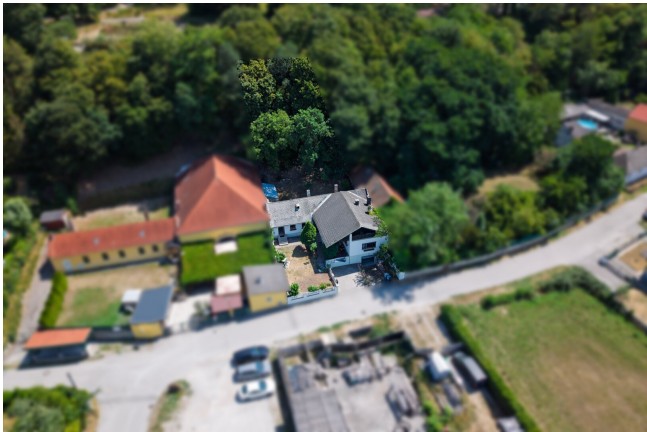




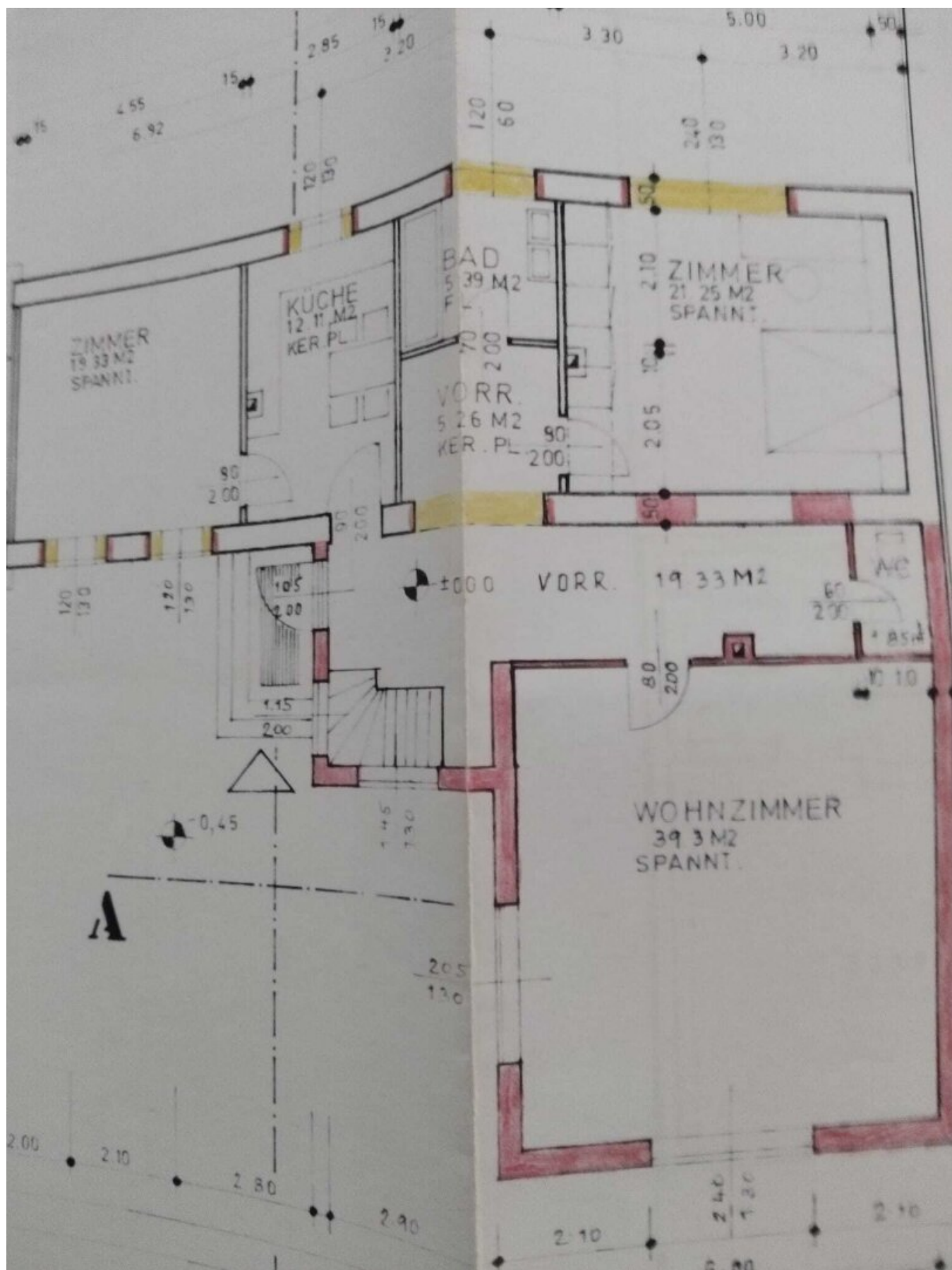












ERT



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- Einfamilienhaus mit ca. **122,82 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**, Küche, großzügiges Wohnzimmer, Vorzimmer & zentraler Flur
- **Grundstücksfläche ca. 895 m²** (4 Grundstücksparzellen) (lt. Grundbuch)
- **488 m² Bauland (BW-3WE) & 407 m² Grünland**
- Keller mit ca. **49,82 m²** mit integrierter, **direkt befahrbarer Garage**
- Dachboden mit Terrasse & **Blick auf den Schneeberg**
- Gartenflächen vor und hinter dem Haus
- Brunnen im Vorgarten vorhanden
- Ruhige Wohnlage
- **Sehr gepflegt**
- Video im [Anhang](#)

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einer **aus vier Grundstückspartzen bestehenden Liegenschaft** mit einer Gesamtfläche von **ca. 895 m²**. Davon entfallen **ca. 488 m² auf Bauland – Wohngebiet (BW-3WE)** und **ca. 407 m² auf Grünland**. Diese Kombination bietet viel Freiraum und macht die Liegenschaft zu etwas Besonderem.

Die Wohnfläche von **ca. 122,82 m²** überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss. Vom zentralen Flur aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Das Haus verfügt über **zwei Zimmer**, eine **Küche**, ein **großzügiges Wohnzimmer**, einen **zentralen Flur**, ein **Vorzimmer**, ein **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**, sowie ein **seperates Wc**.

Links neben dem Hauptgebäude befindet sich ein **ca. 10,41 m² großer Abstellraum**, über den die Treppe in den Dachboden führt. Der vorhandene Dachboden bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich ideal als Stauraum oder für kreative Zwecke. Von der dort befindlichen Terrasse genießt man zudem einen **herrlichen Ausblick bis zum Schneeberg**.

Das Wohnhaus ist mit einem **ca. 49,82 m² großen Keller** unterkellert, in den auch eine Garage integriert ist

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Gesamtzustand** und bietet eine ideale Grundlage, um individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen.

Unterlagen zum Erstbau liegen nicht vor. Die vorhandene Dokumentation zu Zu- und Umbauten stammt aus 1976.

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und nachgereicht. Es ist von einer dem Alter und Zustand der Immobilie entsprechenden Energiekennzahl auszugehen.

Der Keller

Der **ca. 49,82 m² große Keller** bietet praktische Lager- und Nutzflächen und ist direkt mit der Garage verbunden. Die Garage kann bequem befahren werden und sorgt gemeinsam mit dem Keller für zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Garten und Außenbereich

Vor und hinter dem Wohnhaus befinden sich Gartenflächen, die unterschiedlich genutzt werden können. Der **Vorgarten** eignet sich hervorragend als Erholungs- oder Gartenbereich.

Hier befindet sich auch ein **Brunnen**, der bei Bedarf wieder aktiviert werden kann.

Hinter dem Haus erstreckt sich eine Gartenfläche in Hanglage, die in den **ca. 407 m² großen Grünlandbereich** übergeht. Der dort vorhandene Waldbestand sorgt für eine natürliche Umgebung, viel Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl.

Die Kombination aus **großzügigem Grundstück, Bauland und Grünland, Dachboden mit Terrasse und Schneebergblick, Garage, Keller** und der ruhigen Lage macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Potenzial und viel Natur suchen.

Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gastherme**, mittels **Heizkörper**.
- Das Wohnzimmer ist mit einem Festbrennstofen für Holz und Kohle ausgestattet.

Betriebskosten (geschätzt):

- **Strom & Gas ca. 250,-** Monatlich
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. **€191,95,-/ Quartal**

? Bildungseinrichtungen

Kindergarten: Der Sonnenblumenkindergarten befindet sich direkt in Katzelsdorf und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Volksschule: Ebenfalls direkt im Ort befindet sich die Volksschule Katzelsdorf.

Mittelschule und weitere Schulen: Diese befinden sich in Wiener Neustadt sowie in den umliegenden Gemeinden.

? Gesundheitsversorgung

Praktischer Arzt: Direkt in Katzelsdorf sorgen Allgemeinmediziner für die medizinische Grundversorgung.

Fachärzte und Apotheke: Diese befinden sich im nahegelegenen Wiener Neustadt.

Landeskrankenhaus Wiener Neustadt: Ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Katzelsdorf selbst befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Minuten in Wiener Neustadt:

BILLA: Filiale in Katzelsdorf – ca. 2 km

EUROSPAR: Filiale in Wiener Neustadt – ca. 4 km

HOFER: Filiale in Wiener Neustadt – ca. 5 km

Diese Geschäfte und viele weitere bieten eine umfassende Nahversorgung.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

Mehrere Regionalbuslinien verbinden Katzelsdorf mit Wiener Neustadt, Lanzenkirchen sowie den umliegenden Gemeinden.

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Katzelsdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Regionalzugverbindungen Richtung Wien, Wiener Neustadt und Aspang.

? Auto-Anbindung

Die Wiener Neustädter Innenstadt ist in rund 10 Minuten, die Wiener Stadtgrenze in ca. 40–45 Minuten erreichbar. Die Anbindung an die S4 sowie die A2 Südautobahn sorgt für eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit.

? Besonderheiten & Freizeit

Katzelsdorf verbindet ruhiges Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Die weitläufigen Weinberge, die Leitha-Auen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Grünen. Das historische Schloss Katzelsdorf, der Thermenradweg sowie die Nähe zum Rosaliengebirge verleihen der Gemeinde einen besonderen Charme und machen sie zu einem der attraktivsten Wohnorte im Bezirk Wiener Neustadt.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung 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.

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 <1.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <7.500m
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