

**Ihr neues Zuhause in Katzelsdorf: Hochwertige
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



Objektnummer: 5301

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mauritiusgasse 7b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Katzelsdorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	889,67 €
Kaltmiete (netto)	889,67 €
Kaltmiete	889,67 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

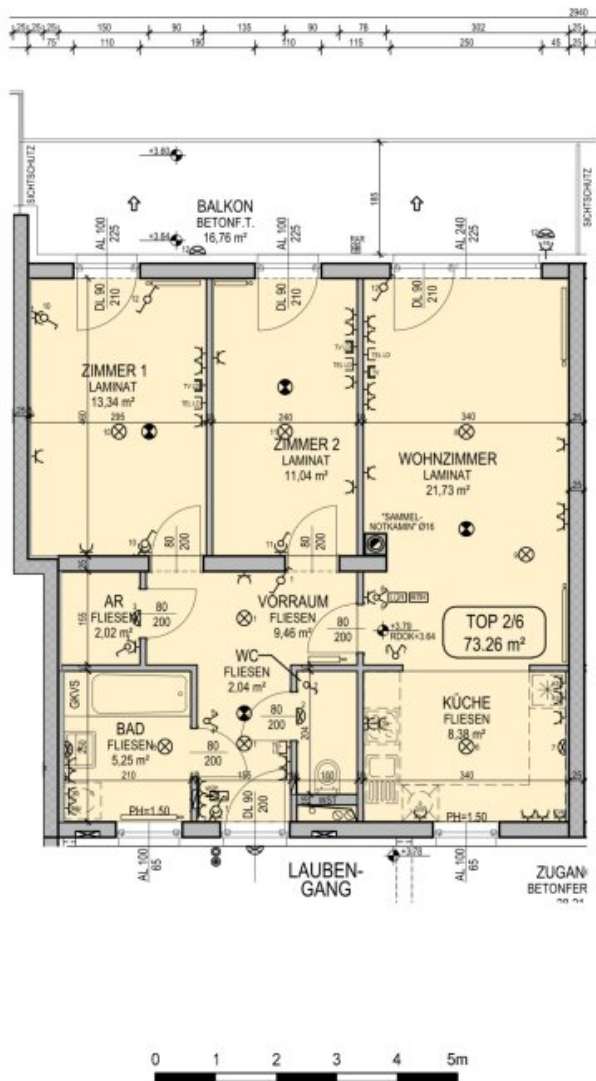
Ihr Ansprechpartner

Daniela Weber

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

T +43 1 9823601 644
H +43 676 352 21 70

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und bauphysikalische Details sind nicht planinhaltig. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

Elektro lt. Standardausstattung!



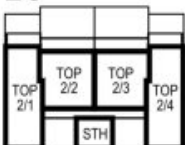
ELEKTRO - LEGENDE:

- Schuko einfach H=0,30
- Schuko Bad H=1,30
- Schuko Küche H=1,10
- Schuko zweifach H=0,30
- Schuko schaltbar H=0,30
- Schuko Geschirrspüler H=0,30
- Schuko Kühlschrank H=0,30
- Schuko Dunstabzug H=2,00
- Schuko Waschmaschine H=0,70
- Schuko Trockner H=0,70
- Schuko Mikrowelle etc. H=1,10
- Schuko Terrasse H=0,30
- Telefonanschluss H=0,30
- TV-Anschluss H=0,30
- Ausschalter H=1,10
- Wechselschalter H=1,10
- Serienschalter H=1,10
- Kreuzschalter H=1,10
- Tastenschalter H=1,10
- Klingelaster H=1,10
- Bewegungsleiter 360°
- Elektro- Verteilerkasten
- Deckenauslass
- Wandauslass Bad H=2,05
- Wandauslass Küche H=1,60
- Türöffner elektrisch
- Gegensprecher, innen H=1,45
- Lüftungsregelung H=1,25
- Raumthermostat Leerverrohrung
- Brandmelder batteriebetrieben
- Fluchtweg-Or. Beleuchtung
- Feuchtraumarmenleuchte
- Obertischspeicher
- Wohnungsübergabepunkt
- Leerdose
- E-Herdanschluss H=0,30

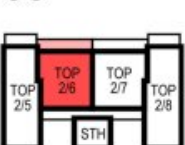
W/ST Wohnungstation

DATUM	2018-01-15	architekten walner & partner
MASSSTAB	1:100	Wohnung: 1:100 (2/12) 1:100 (W/ST) Wohnung: 1:100 (2/12) 1:100 (W/ST) Wohnung: 1:100 (2/12) 1:100 (W/ST)
STATUS	BESTAND	
PLANINHALT	TOP 2/6 OBERGESCHOSS WNFL: 73.26m² BALKON: 16.76m²	

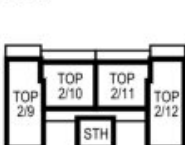
EG



OG



DG



Objektbeschreibung

Die attraktive **3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss** überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. **73 m²** sowie einem besonders großzügigen **Balkon** mit rund **17 m²**, der als echtes **Highlight** der Wohnung viel Platz zum Entspannen, Genießen und Verweilen im Freien bietet.

Der helle und geräumige **Wohnbereich** bildet das **Herzstück** der Wohnung. Die **Küche** ist harmonisch integriert und fügt sich optimal in den Wohnraum ein.

Vom **Wohnzimmer** aus gelangt man direkt auf den geräumigen **Balkon**. Auch die **beiden Schlafzimmer**, die direkt vom Vorraum aus erreichbar sind, bieten einen angenehmen Ausblick auf den **eigenen Balkonbereich**.

Das modern verflieste **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne**, einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das **WC** ist separat angelegt und ebenfalls stilvoll verfliest.

Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

In den Wohnräumen wurden **hochwertige Laminatböden** verlegt, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgen.

Ein **eigenes Kellerabteil** sowie ein **PKW-Abstellplatz**, der bereits in der Miete inkludiert ist, runden dieses attraktive Wohnungsangebot ab.

Die Gemeinde Katzelsdorf bietet ein vielfältiges Freizeitangebot für Groß und Klein. Zudem ist die Stadt Tulln in nur etwa 12 Autominuten bequem erreichbar.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.12.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 22.01.2018 beträgt der Heizwärmebedarf 26,28 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,77 Klasse A.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 23.256,03 und die **monatliche Miete** inkl. BK und Ust € 889,67.

Diese Wohnung vereint Komfort, Funktionalität und Lebensqualität – ein **ideales Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen**.

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 <3.350m
Apotheke <6.025m
Klinik <7.875m
Krankenhaus <5.675m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.075m
Schule <1.275m
Universität <5.300m
Höhere Schule <5.875m

Nahversorgung

Supermarkt <450m
Bäckerei <4.875m
Einkaufszentrum <7.025m

Sonstige

Bank <5.925m
Geldautomat <2.750m
Post <1.500m
Polizei <3.350m

Verkehr

Bus <150m
Bahnhof <5.175m
Autobahnanschluss <9.425m
Flughafen <5.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap