PREISREDUKTION - Geräumiges Haus mit zeitgemäßem Garten und großem Potenzial



Objektnummer: 489

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kapellauweg 4
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2801 Katzelsdorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,77 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	215,00 m²
Keller:	51,18 m²
Heizwärmebedarf:	G 280,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,71
Kaufpreis:	250.000,00 €

Provisionsangabe:

9.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Real Estate GmbH
Mühlgasse 8
2544 Leobersdorf


AIBAASKI
REAL ESTATE


AIBAASKI
REAL ESTATE


AIBAASKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


AIBAARSKI
REAL ESTATE


AIBAARSKI
REAL ESTATE


AIBAARSKI
REAL ESTATE

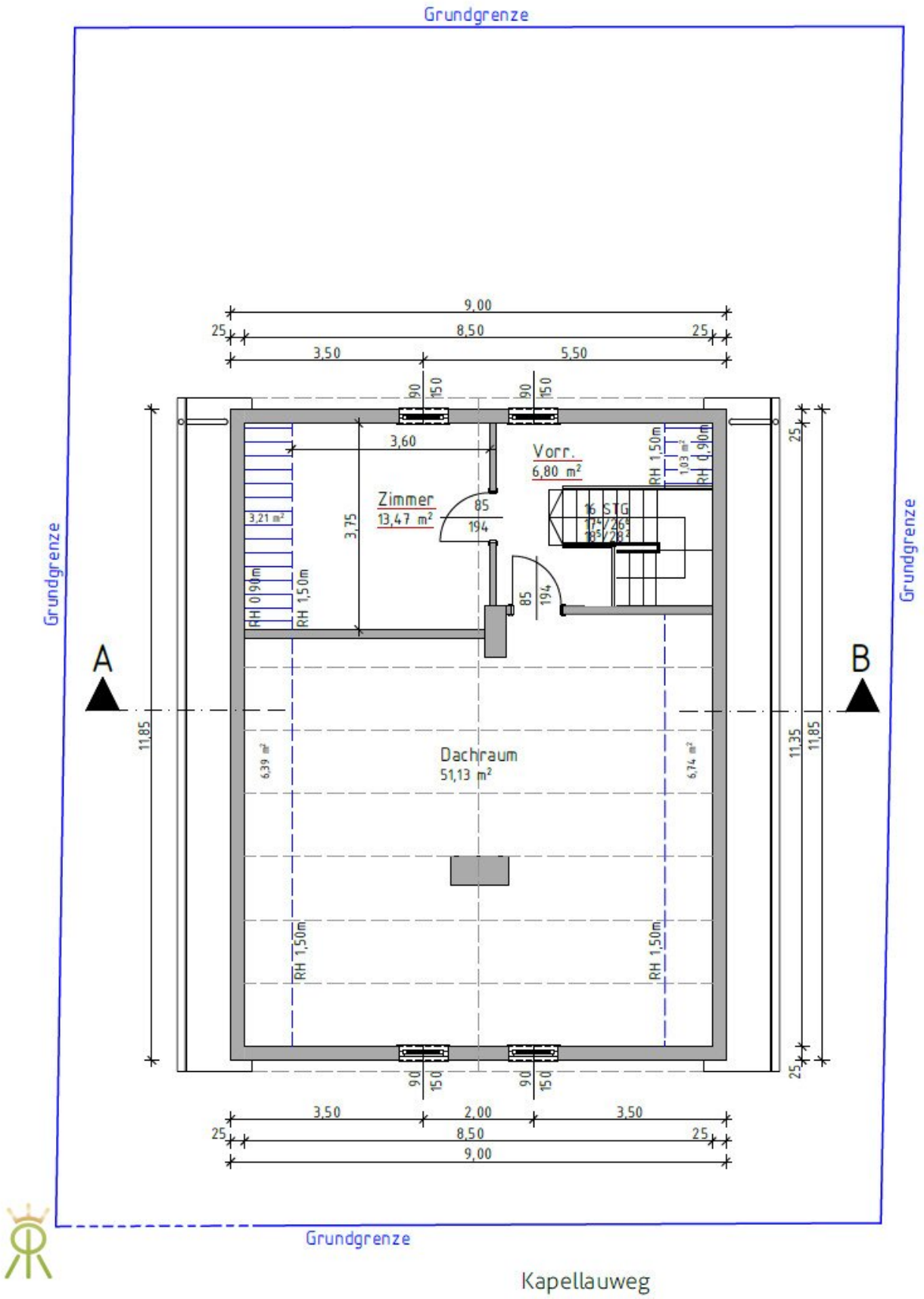

AIBAARSKI
REAL ESTATE
KI-bearbeitet

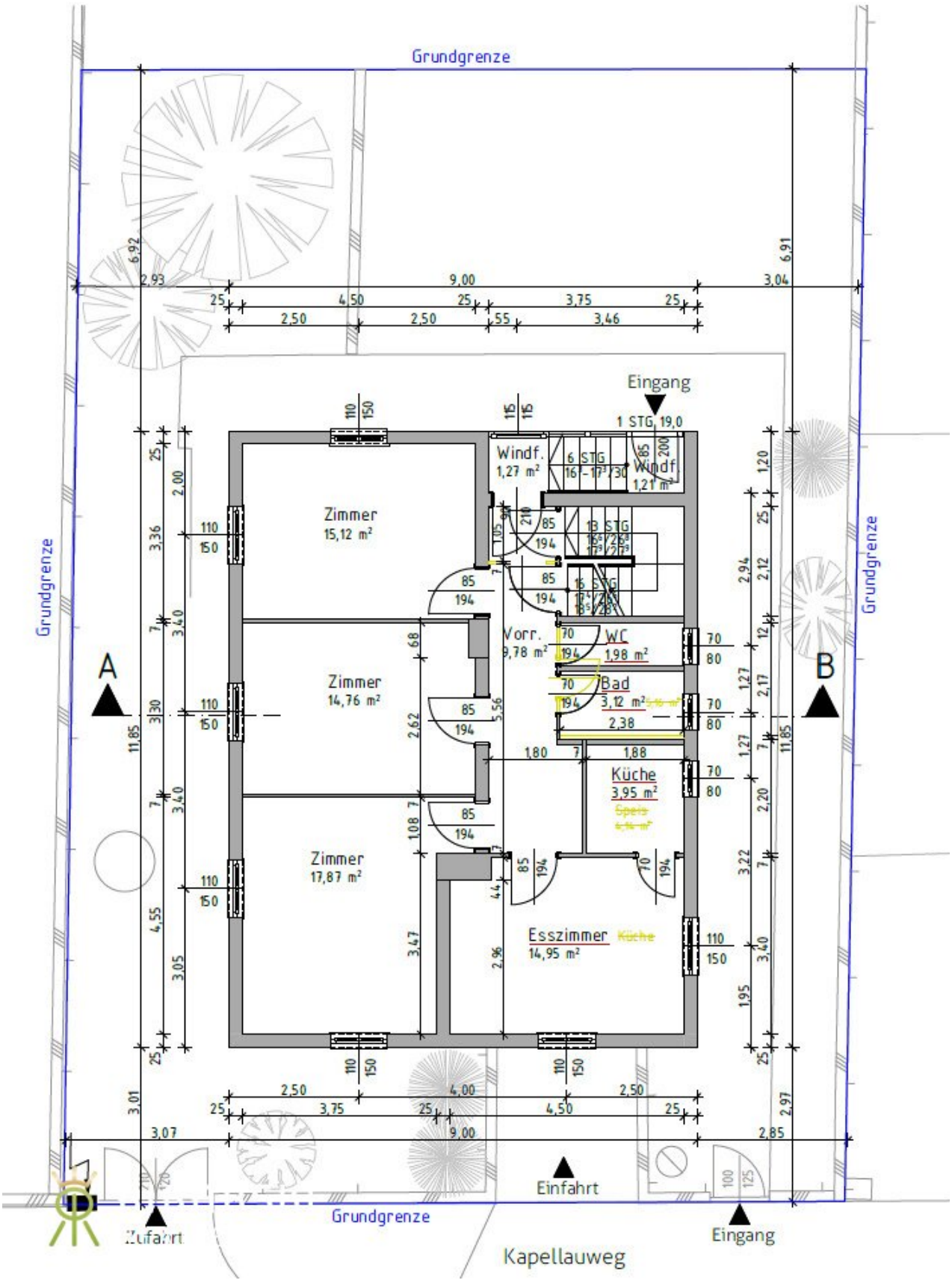

AIBAARSKI
REAL ESTATE

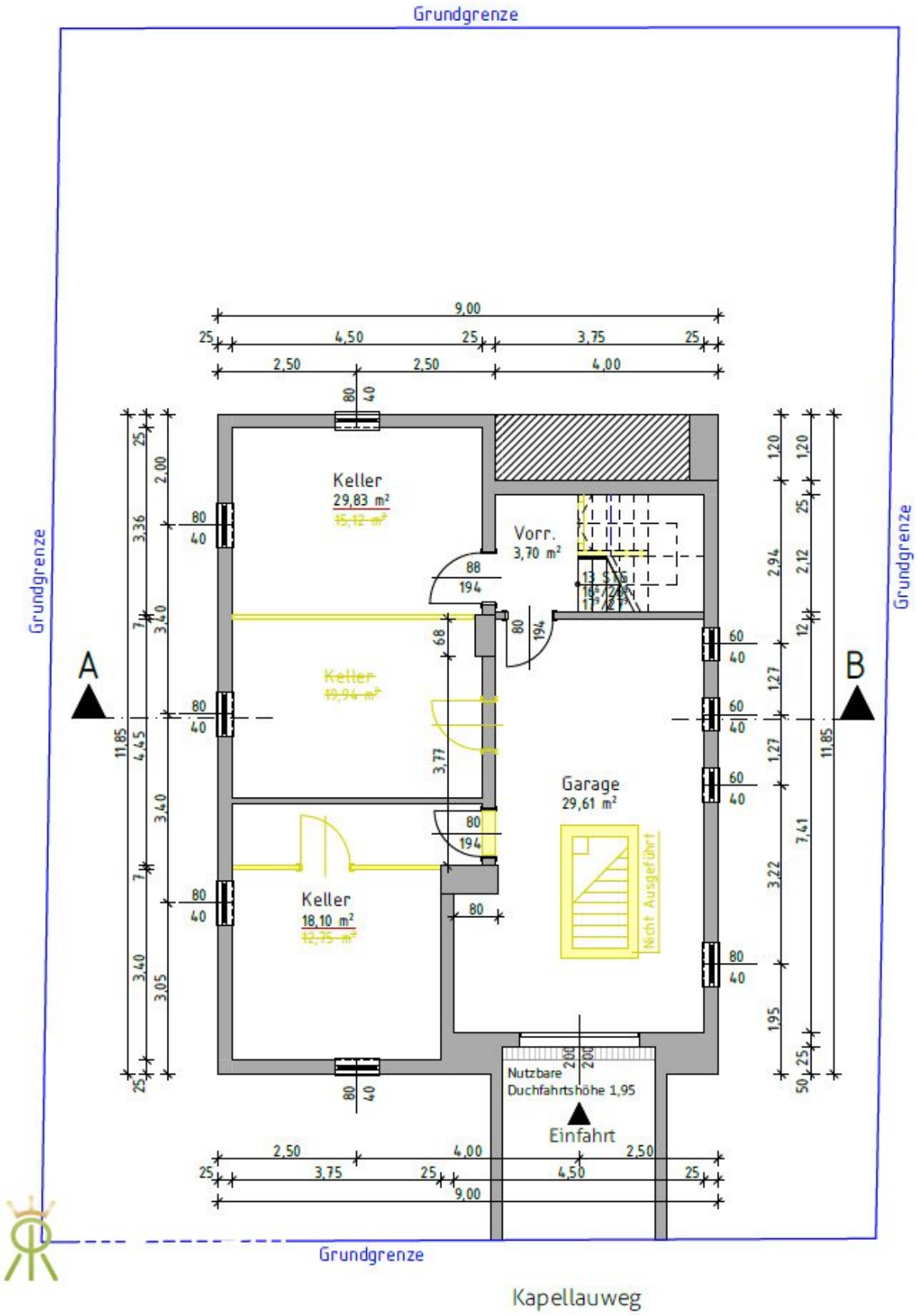

AIBAARSKI



KI-bearbeitet, Beispiel für Gartengestaltung


Grundgrenze
Grundgrenze
Grundgrenze
Grundgrenze
9,00
25
8,50
25
3,50
5,50
90
150
90
150
3,60
Vorr.
6,80 m²
RH 1,50m
1,03 m²
RH 0,90m
Zimmer
13,47 m²
85
194
3,75
16 STG
17/26°
85/28
3,21 m²
RH 0,90m
RH 1,50m
85
194
A
B
11,85
6,39 m²
Dachraum
51,13 m²
6,74 m²
11,35
11,85
25
25
RH 1,50m
RH 1,50m
90
150
90
150
3,50
2,00
3,50
25
8,50
25
9,00
Kapellauweg


Grundgrenze
Grundgrenze
Grundgrenze
Eingang
1 STG, 19,0
Windf.
1,27 m²
6 STG
Windf
1,21 m²
Zimmer
15,12 m²
13 STG
16 STG
Vorr.
9,78 m²
WC
1,98 m²
Bad
3,12 m²
Zimmer
14,76 m²
Küche
3,95 m²
Speis
Zimmer
17,87 m²
Esszimmer
Küche
14,95 m²
A
B
Einfahrt
Zufahrt
Eingang
Grundgrenze
Kapellauweg


Grundgrenze
Grundgrenze
Grundgrenze
Grundgrenze
Kapellauweg
A
B
Keller
29,83 m²
15,12 m²
Vorr.
3,70 m²
Keller
19,94 m²
Keller
18,10 m²
12,75 m²
Garage
29,61 m²
Nicht Ausgeführt
Nutzbare
Duchfahrtshöhe 1,95
Einfahrt
9,00
25
4,50
25
3,75
25
2,50
2,50
4,00
11,85
2,00
3,36
3,40
4,45
3,40
3,40
3,05
7,41
3,22
1,95
1,20
1,20
2,94
2,12
1,27
1,27
3,77
3,77
80
40
88
194
68
60
200

Objektbeschreibung

Beim akutellen Preis handelt es sich um einen Fixpreis. Es ist keine weitere Reduktion mehr möglich. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Dieses charmante, jedoch sanierungsbedürftige Haus freut sich auf neue Eigentümer, die in ruhiger und zentraler Siedlungslage ihren Lebenstraum verwirklichen wollen. Die bescheiden wirkende Immobilie beeindruckt mit 5 Zimmern und einem ausbaufähigen Rohdachboden von stattlicher Größe. Ideal zum Ausüben Ihrer Hobbys, für große Familien, solche, die es noch werden wollen, oder für Patchwork-Konstellationen. Mit der kleineren Gartenfläche entspricht das Haus dem heutigen Zeitgeist von überschaubarer Gartenarbeit. Man möchte schließlich auch genießen und nicht nur arbeiten. Die westseitige Ausrichtung garantiert entspannte Abende in privater Atmosphäre.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt, die aus dem Jahr 2015 stammt. Die Holzfenster mit Doppelverglasung sind noch gut in Schuss, ein Vollwärmeschutz ist nicht vorhanden. Die Immobilie wurde 1965 baubewilligt, 1970 fertiggestellt und heuer per Feststellungsbescheid behördlich konsentiert.

Die vorhandenen 5 Zimmer haben eine optimale Größe und einen schönen Lichteinfall. Das Badezimmer und die Küche sind etwas sparsam bemessen und somit rasch renoviert und durchgeputzt (oder einfach umgeplant).

Klingt perfekt für Sie? – Zögern Sie nicht und kommen Sie zur Besichtigung!

Katzelsdorf – charmante Gemeinde in Niederösterreich

Katzelsdorf ist eine idyllische Marktgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre ruhige, ländliche Atmosphäre und eine naturnahe Lage aus, die sowohl Lebensqualität als auch Erholung bietet. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen, wie Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete entlang der Piesting. Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen bereichern das Gemeinschaftsleben.

Infrastruktur und Nahversorgung:

Die Ortschaft verfügt über eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Arztpraxen und Apotheken. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was die Gemeinde besonders attraktiv macht.

Verkehrsanbindung:

Katzelsdorf gehört zum Bezirk Wiener Neustadt-Land und ist dementsprechend gut an das

Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegene Bahnstation und Buslinien gelangen Sie in Kürze in die Innenstadt. Die Nähe zur Südautobahn (A2) und zur S4 ermöglicht zudem eine bequeme Verbindung nach Wien oder Eisenstadt und in andere Regionen Niederösterreichs.

Insgesamt bietet Katzelsdorf eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und attraktiven Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Pendler und alle, die naturnah und doch verkehrsgünstig wohnen möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und helfe gerne auch bei Finanzierungsfragen weiter – mit einem starken Team an meiner Seite.

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? >>> Folgen Sie mir auf Facebook oder LinkedIn.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <600m
Apotheke <2.625m
Krankenhaus <4.675m
Klinik <3.550m

Kinder & Schulen
Schule <975m
Kindergarten <125m
Höhere Schule <4.300m
Universität <7.175m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <650m
Geldautomat <650m
Post <450m
Polizei <2.650m

Verkehr
Bus <100m
Autobahnanschluss <1.650m

Bahnhof <1.975m
Flughafen <7.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap