

Geräumiges Haus mit zeitgemäßem Garten und großem Potenzial



Straßenansicht

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:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

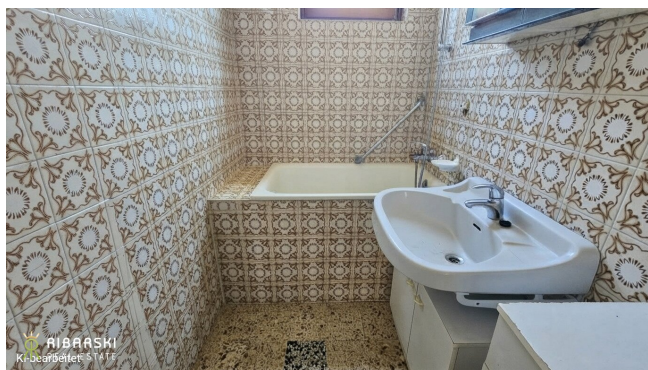


Mag. (FH) Monika Ribarski

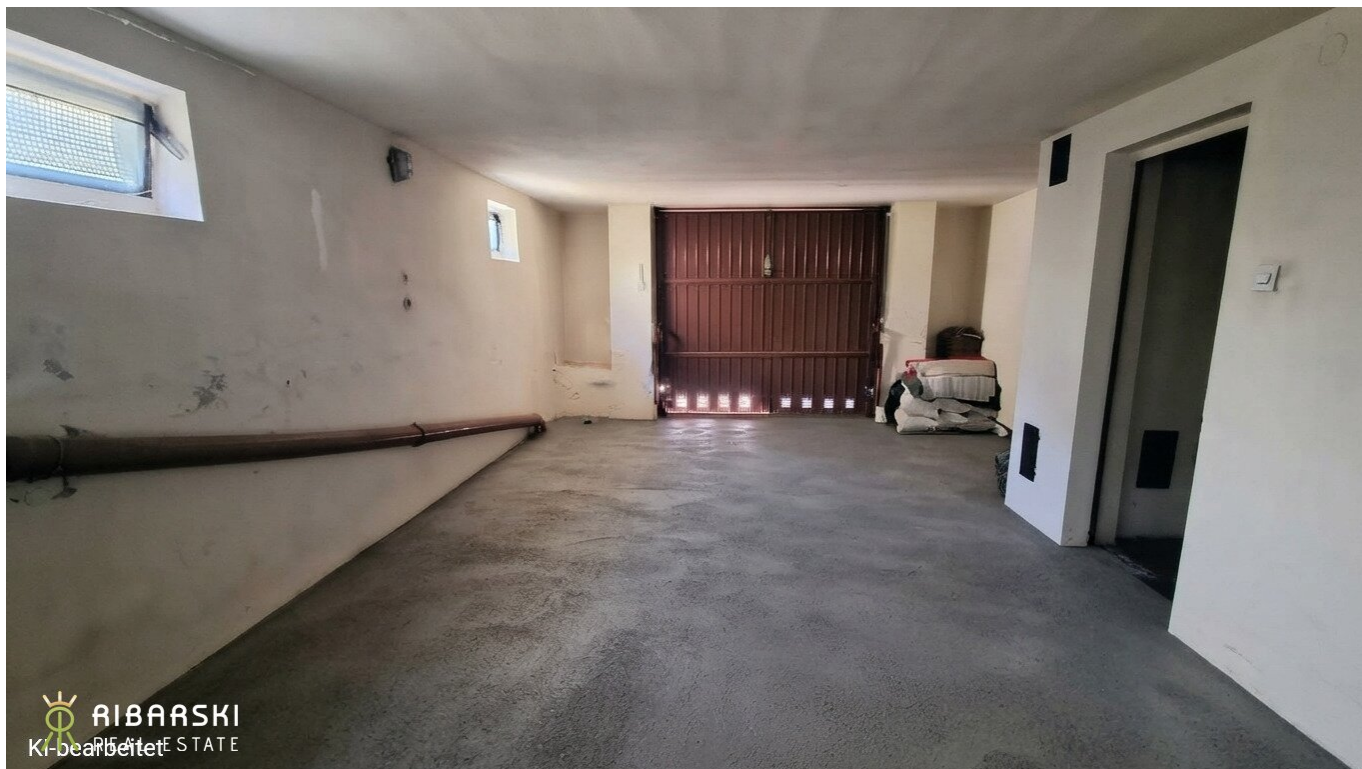
Ribarski Real Estate GmbH
Mühlgasse 8
2544 Leobersdorf













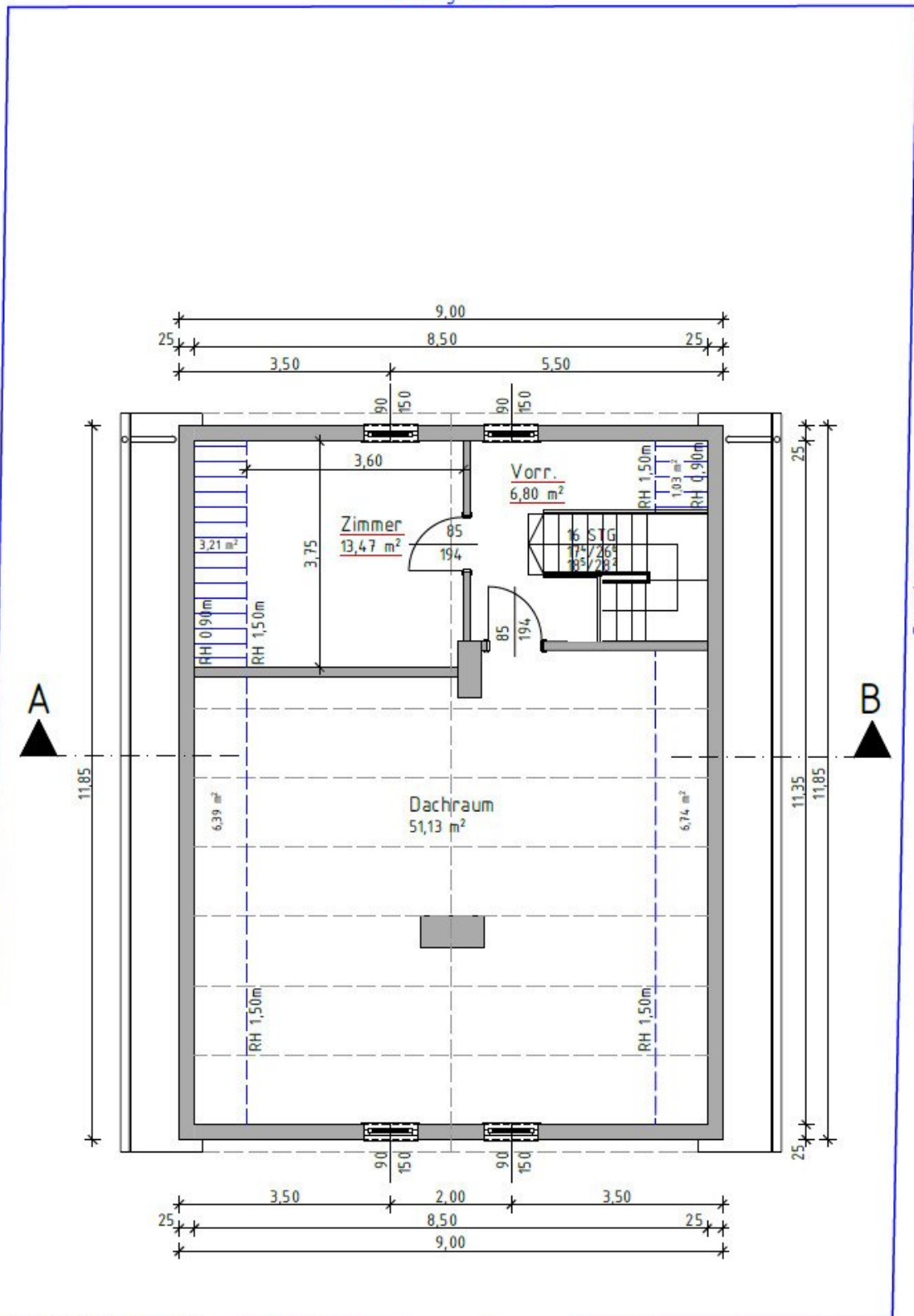
Grundgrenze

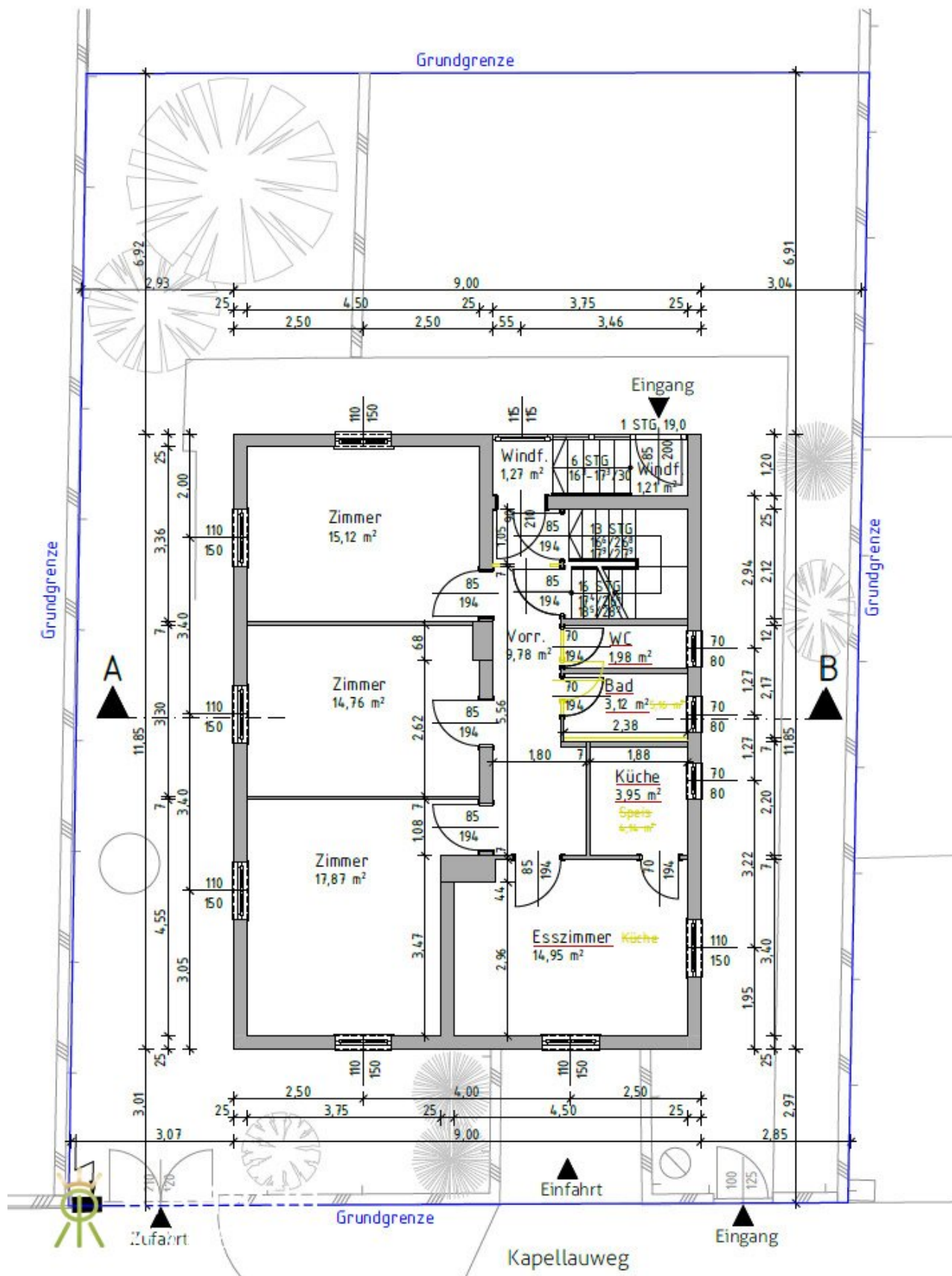
Grundgrenze

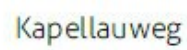
Grundgrenze

Grundgrenze

Kapellauweg







Objektbeschreibung

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 Südbahn (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

Klinik <3.550m

Krankenhaus <4.675m

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