OPTIMAL - Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern & Garten an der Stadtgrenze zu Wr. Neustadt



Objektnummer: 26042

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Katzelsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,28 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	110,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	415.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Glaser

Wertimmobilien Consulting KG - Verwaltung
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 664 12 24 480

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







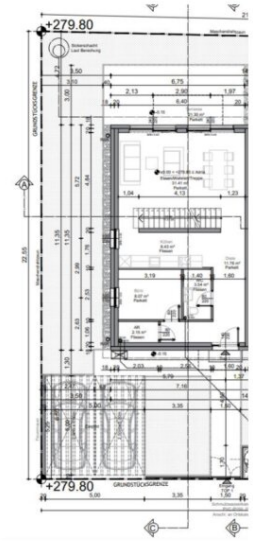




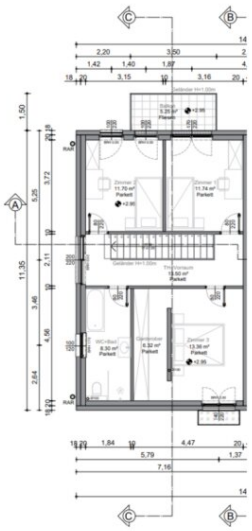


GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Katzelsdorf – Ihre stilvolle Doppelhaushälfte in ruhiger Frohsdorfersiedlung

ab € 415.000,– belagsfertig

Die Highlights im Überblick

- **Kaufpreis ab:** € 415.000,–
- **Wohnnutzfläche:** 130,28 m² auf 2 Etagen
- **Zimmer**: 5
- **Extras:** 2 Bäder, Gäste-WC
- **Garten mit Vorgarten**: ca. 110 m² Garten mit Vorgarten & 12 m² Terrasse
- **Balkon:** 1
- **Stellplätze:** 2 Stellplätze im Kaufpreis inkludiert (E-Mobilitätsvorbereitung)
- **Technikraum** / zusätzlicher Stauraum optional verfügbar

Raumaufteilung

- Erdgeschoss: großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse • moderne Küche •

- Gästezimmer oder Büro • Abstellraum • Badezimmer mit Dusche und WC

- Obergeschoss: drei Schlafzimmer, davon ein Schlafzimmer mit eigenem begehbaren Kleiderschrank

- Zugang zum Balkon • Badezimmer mit Badewanne und Dusche, WC

Diese moderne Doppelhaushälfte verbindet zeitgemäße Architektur, nachhaltige Bauweise und

höchsten Wohnkomfort – umgeben von Natur, Kultur und urbaner Infrastruktur. Errichtet in

hochwertiger Ziegelmassivbauweise durch die LIGORO-Gruppe, überzeugt dieses Haus durch klare Linien, eine optimale

Raumaufteilung und exklusive Ausstattung.

Ausstattung & Technik – Komfort trifft Zukunftssicherheit

- Ziegelmassivbauweise – langlebig & energieeffizient

- Moderne Luftwärmepumpe von Vaillant mit Fußbodenheizung auf allen Ebenen

- Photovoltaik-Vorbereitung – für nachhaltige Energieversorgung

- Hochwertige 3-fach-verglaste Kunststoff–Alu-Fenster

- Elektrische Raffstores für Sicht- & Sonnenschutz

Lage & Lebensqualität – urbaner Rückzugsort mit Naturanschluss

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- Hervorragende Verkehrsanbindung – in ca. 40 Minuten in Wien,
- Wiener Neustadt erreichen Sie in wenigen Minuten.
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Natur & Freizeit: Spazier- und Radwege entlang der Leitha, sowie Ausflüge zum Schloss Frohsdorf oder in die nahegelegenen Weinberge und Wandergebiete bieten viel Freizeitqualität.

Genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Stadt und die Ruhe der Natur.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein stilvoller Rückzugsort mit bleibendem Wert.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Als Gesellschafterin der Baufirma liegt mir eine persönliche Beratung am Herzen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren exklusiven Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Hinweis:

Die beigefügten Bilder sind Visualisierungen und dienen lediglich der Veranschaulichung. Sie zeigen

nicht den aktuellen Bauzustand. Geringfügige Abweichungen in Ausführung, Farbgebung oder

Materialwahlen sind im Zuge der Fertigstellung möglich und bleiben vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <2.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap