

## Bungalow in ruhiger Siedlungslage



Wohn-Esszimmer

**Objektnummer: 7939/2100158345**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2801 Katzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	687,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	687,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 336,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,44
<b>Kaufpreis:</b>	344.440,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schwartz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieser Bungalow liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von anderen Einfamilienhäusern. Mit einer Wohnfläche von 105m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für Sie und Ihre Familie.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und bietet somit eine idyllische Wohnlage.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie durch den großzügigen Vorraum seitlich in die Küche mit Speisekammer. Lassen Sie sich vom anschließenden großzügigen Wohn- und Essbereich begeistern. Hier finden Sie ausreichend Platz für gemütliche Familienabende oder gemeinsame Mahlzeiten mit Freunden. Die Highlights dieses Raumes sind der freie Blick auf die Terrasse und in Ihren Garten und der Holzofen, der an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt.

Der Garten mit Altbaumbestand und einigen Gartenhütten braucht etwas Zuwendung. Er bietet viel Platz zum Toben und Spielen für die Kleinen oder zum Anlegen eines Gemüsegartens für die Hobbygärtner unter Ihnen.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Spielzimmer - hier findet jeder sein persönliches Reich.

Das Haus ist zum Teil unterkellert. Im ca. 20 m<sup>2</sup> großen Keller befinden sich die Gastherme, ein Feststoffbrenner und zwei Abstellräume.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist einfach perfekt. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie schnell in den umliegenden Städten und haben auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der unmittelbaren Nähe finden Sie alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt - von Supermärkten über Kindergärten, Schulen, Bahnhof, ärztliche Versorgung....

Kurz gesagt, nach einer Renovierung bietet Ihnen dieses Haus alles, was Sie sich von einem Zuhause wünschen können. Überzeugen Sie sich selbst von dem Charme dieses Einfamilienhauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Nutzen Sie unseren kostenfreien Finanzierungsservice!

Senden Sie jetzt Ihre Anfrage und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin! Für weiterführende Auskünfte stehe ich gerne zur Verfügung. Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§365m-z (GewO1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftragsgeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer

persönlichen Daten - d.h. Vor-und Familienname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap