

**Lieblingsplatz - Haus in Katzelsdorf nahe dem
Akademiefpark mit ca. 174 m² Wohnfläche zu kaufen!**



Objektnummer: 2955

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Katzelsdorf
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	173,49 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	48,85 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	98,56 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

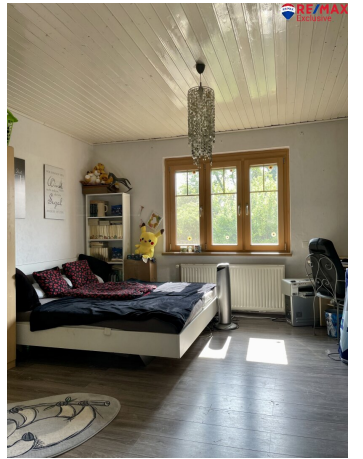
RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1
2700 Wiener Neustadt

T +43 2622 320 81
H +43 69910450261









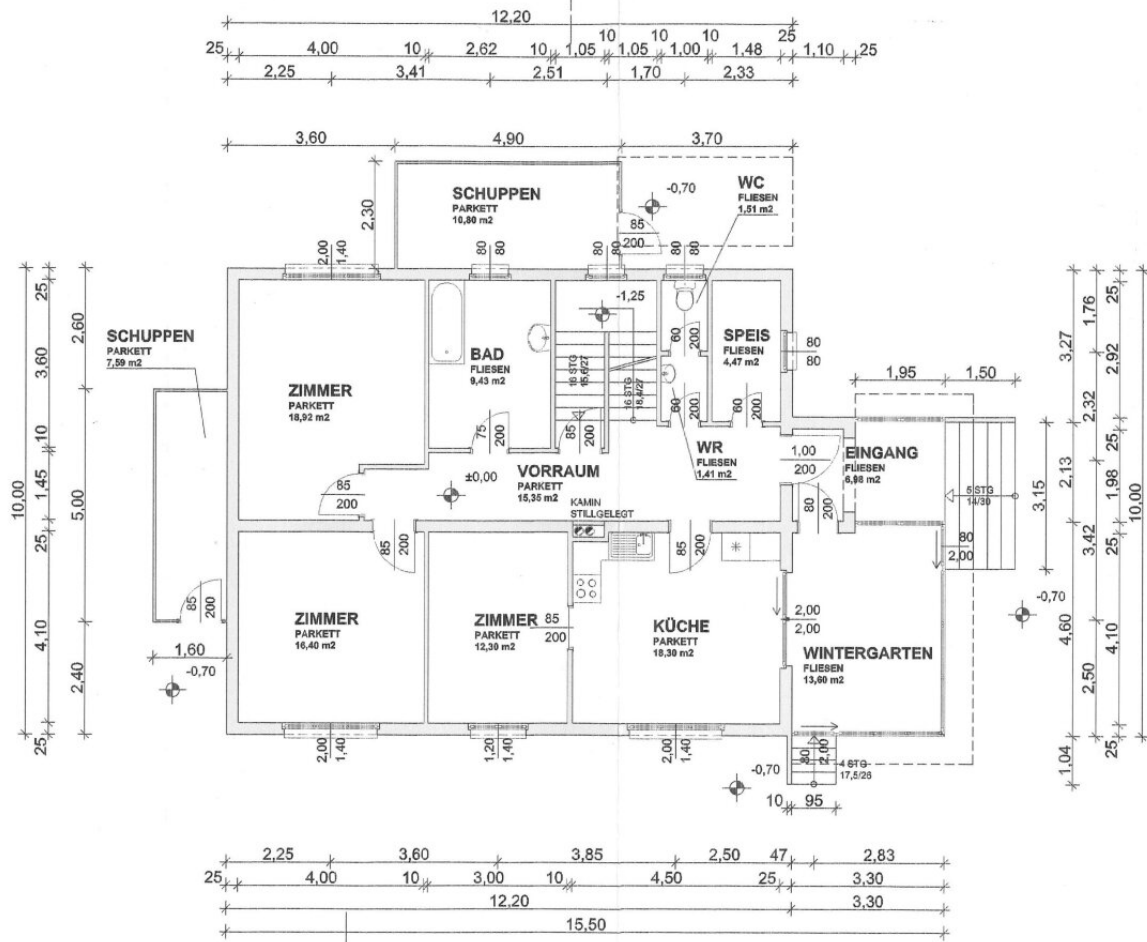




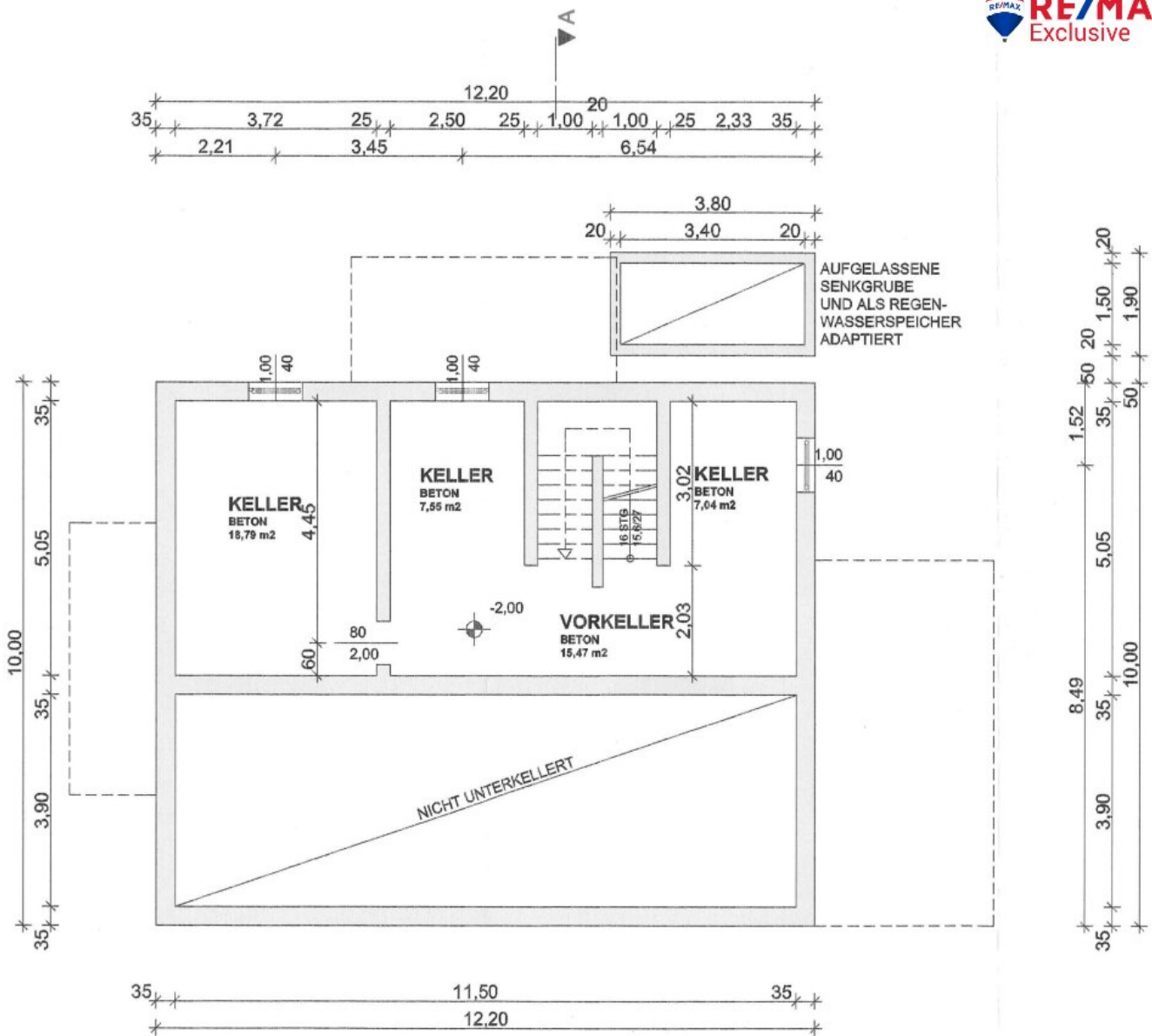








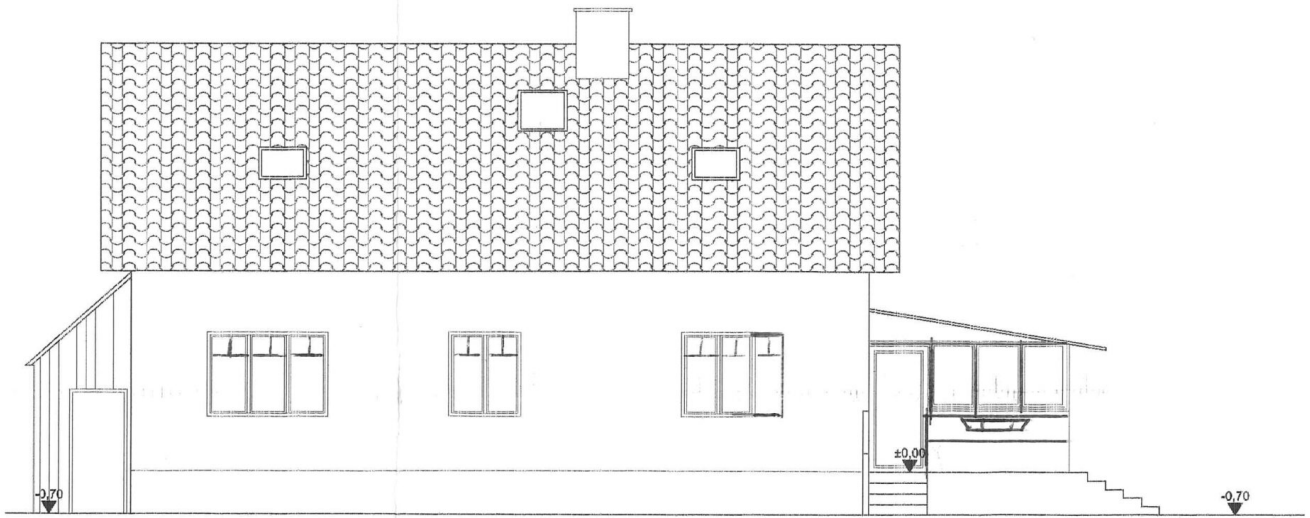
GRUNDRISS ERDGESCHOSS M= 1:100



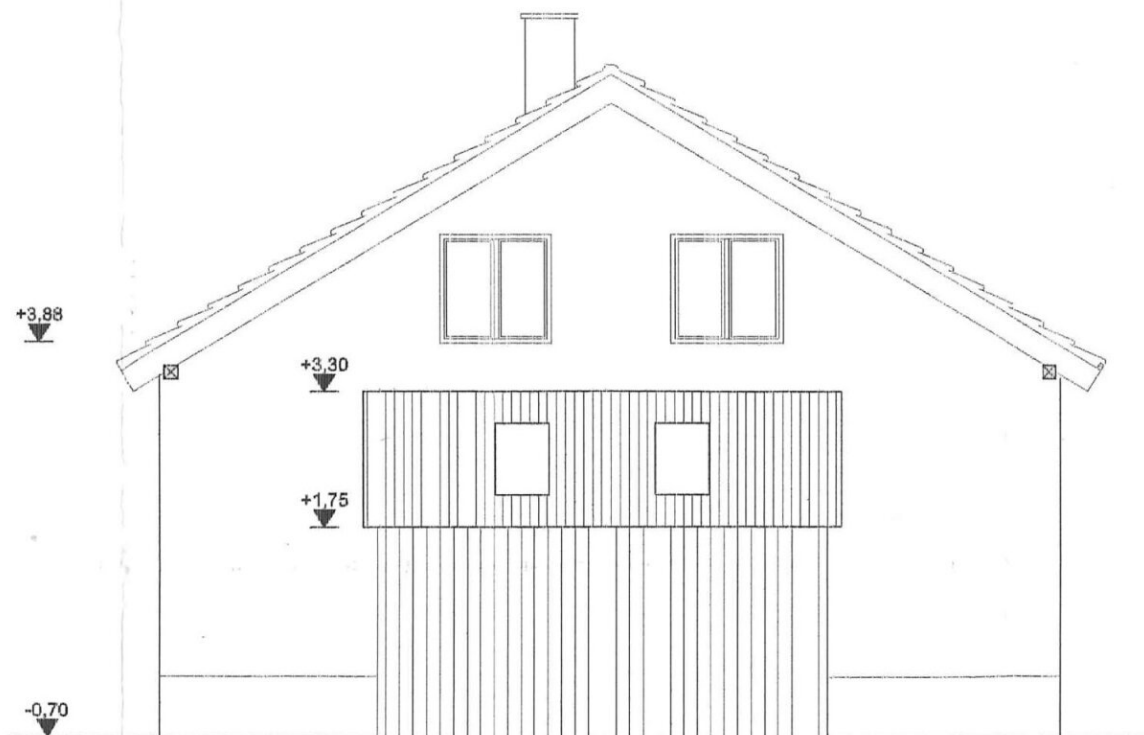
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M= 1:100



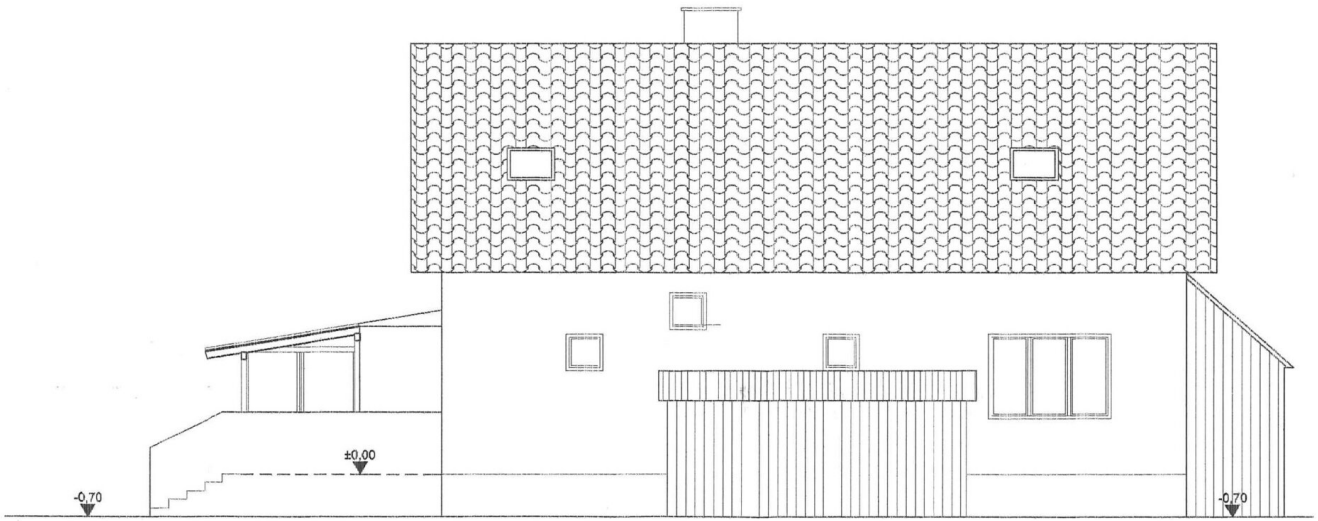
SÜD ANSICHT M= 1:100
NORD



OST ANSICHT M= 1:100



~~NORD~~ ANSICHT M= 1:100
SÜD



WEST ANSICHT M= 1:100

REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich
- 👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Österreichweit

bis zu 40
Jahre Laufzeit

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 449.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 26.940,00
Kreditbetrag	€ 359.200,00	Eigenmittel	€ 116.740,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,350%
beispielhafte Rate	€ 1.518,90		
Gesamtbelastung *)	€ 637.937,54		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESiS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*)Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 10.04.2024



Christian Wagner
+43 660 52 57 921
christian.wagner@realfinanz.at



Mag. (FH) Barbara Lon
+43 680 23812082
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc
+43 660 525 79 21
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

Objektbeschreibung

Am Rande der Marktgemeinde Katzelsdorf (Sägewerkssiedlung) gelangt dieses traumhafte, helle und ruhig gelegene Haus, nahe dem Akademiepark, zum Verkauf.

Das Objekt bietet neben der **ca. 173,49 m² großen Wohnfläche** einen **ca. 13,60 m² großen Wintergarten** sowie ein **ca. 791 m² großes Grundstück**.

Die Menge an Zimmern, ein Schlafzimmer in Kombination mit Badezimmer und WC, ein Keller, sowie ein **ca. 489 m² großer Garten** runden dieses wunderschöne Objekt perfekt ab.

Beheizt wird mittels einer Gaszentralheizung.

Highlights:

- Baujahr ca. 1963
- Sanierung ca. 2016 (gesamtes Obergeschoss) + ca. 2023 (ein Kellerraum)
- ca. 489 m² große Gartenfläche
- 4 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- Solaranlage
- Vollwärmeschutzfassade (7 cm)
- elektrischer Sonnenschutz außenliegend
- Kunststofffenster 2-fach verglast
- 2 Schuppen
- Böden aus Laminat und Fliesen

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, Wintergarten, Badezimmer, WC, Abstellbereich, 3 Zimmer, Küche

OG: Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer mit Bad und WC, Schrankraum

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

Kaufpreis: € 449.000,--

Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <2.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap