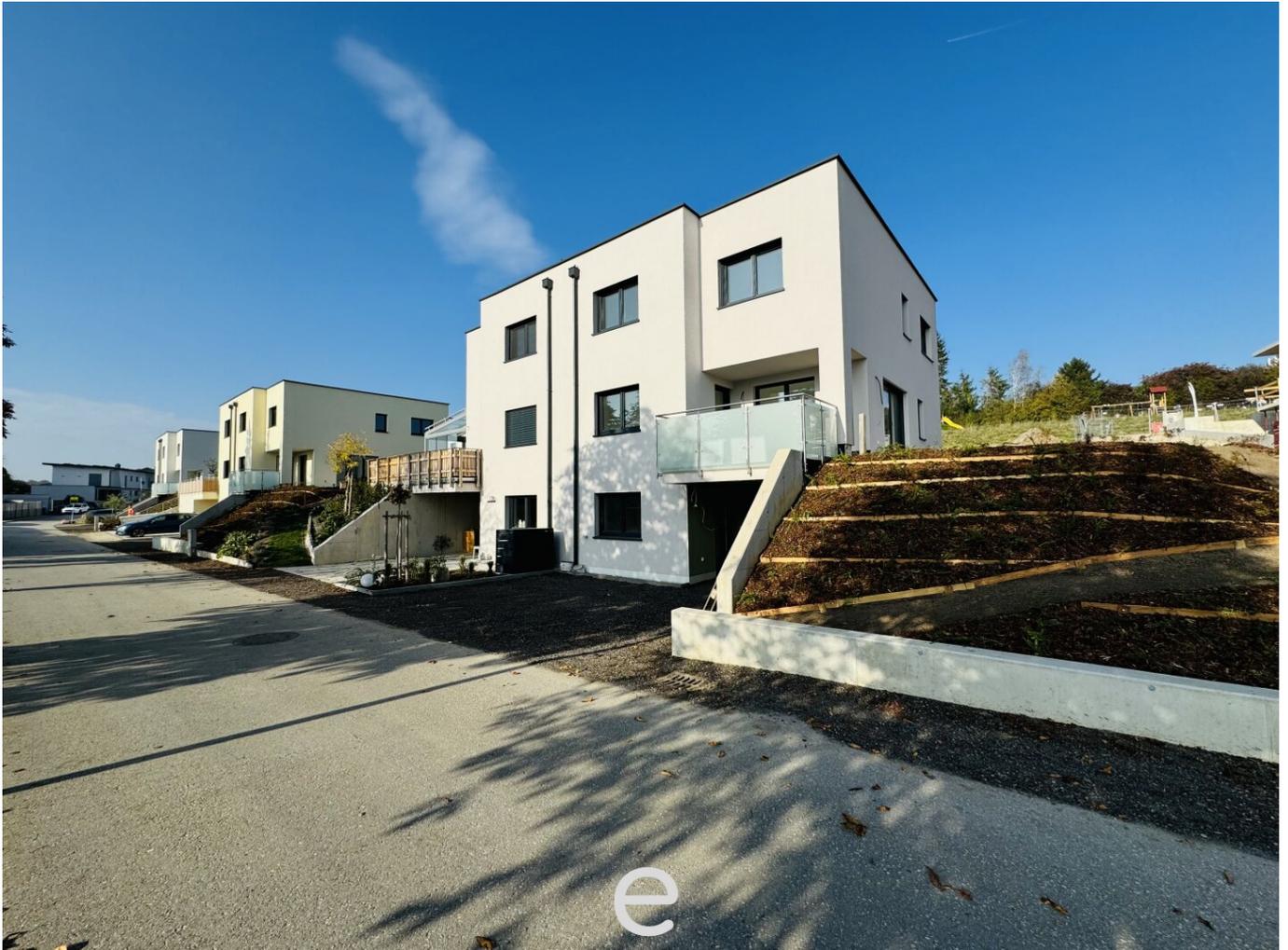


**PREISSENKUNG! Katsdorf/Sonnenhang -
Doppelhaushälfte TOP 17, belagsfertig, inkl. Keller und
Garage - NEUBAU!**



Objektnummer: 6244/442

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4223 Katsdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,28 m ²
Nutzfläche:	127,05 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	35,47 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	470.600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

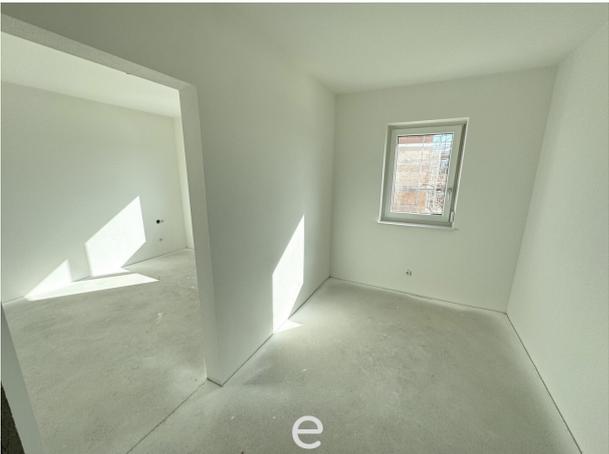
Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels







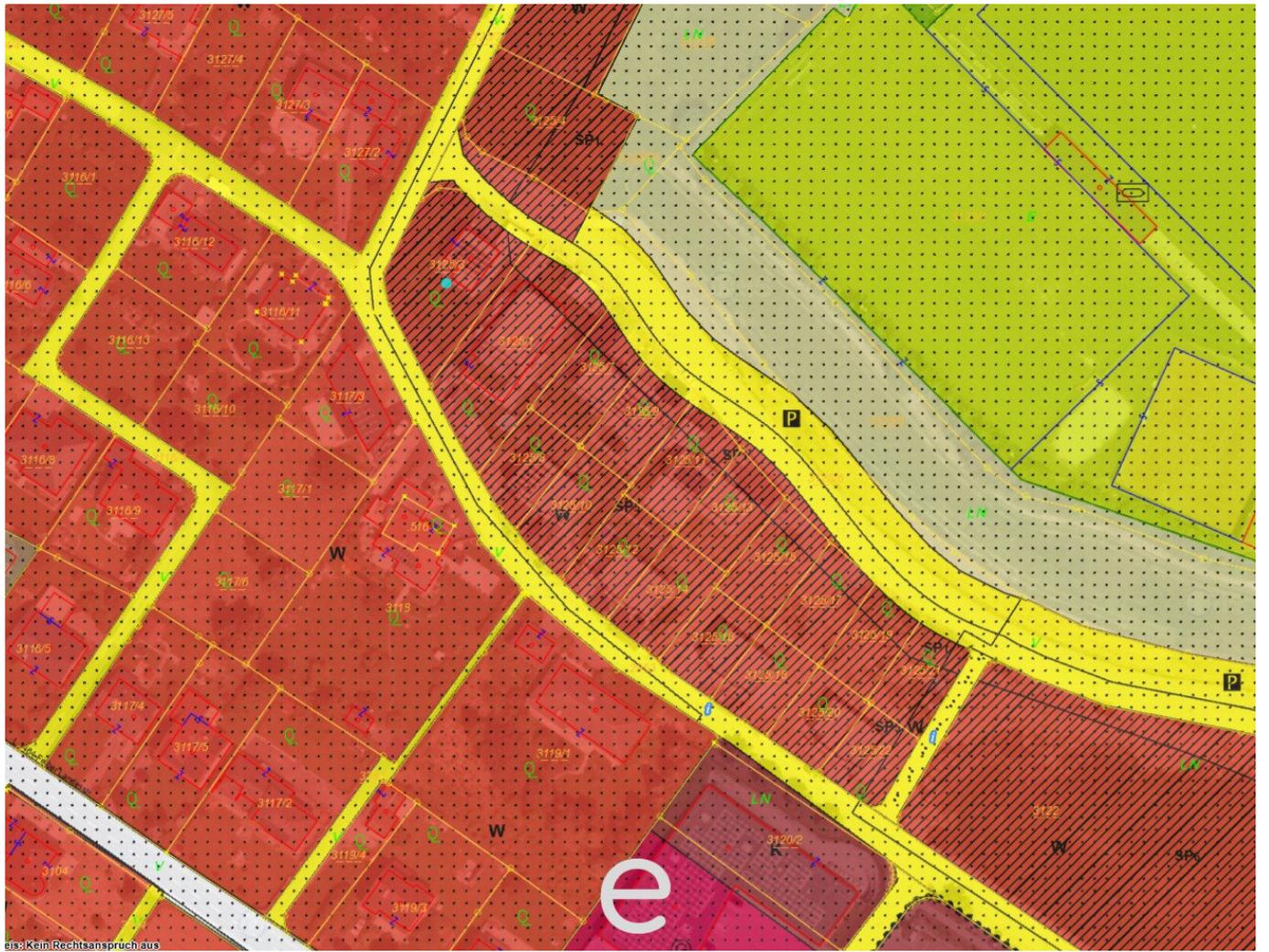


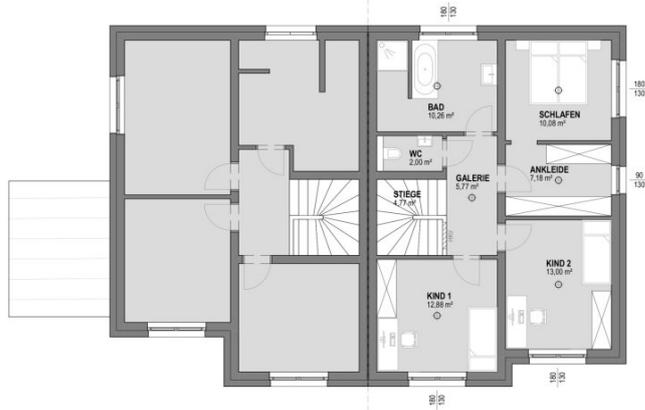


Rechtsanspruch



kein Rechtsanspruch aus





GRUNDGRENZE

OBERGESCHOSS - TOP 17
WOHNFLÄCHE 65,94m²

Beauftragter: Ö-BAU TOP 17 KATSDORF SONNENHANG OBERGESCHOSS	Planungsphase: VERKAUF	Projekt-Nr.: 02-01-03-06
Plan-Nr.: M: 1 : 100	Datum: 08.10.2024	Plan-Nr.: 02-01-03-06
Plan-Nr.: M: 1 : 100	Grundstück: AF	Plan-Nr.: 02-01-03-06
Beauftragter: Ö-BAU Management GmbH Leopoldsdorfer Straße 40 A-6855 Vornbach FN 318147/197-7 www.oebu.com.at office@oebu.com.at	Beauftragter: ETZL-HAUS www.etzl-haus.com	Diese Zeichnung ist eine geprüfte Darstellung der baulichen Ausführung. Änderungen sind im Plan oder in den Texten zu berücksichtigen.



KELLERGESCHOSS - TOP 17
WOHNFLÄCHE 30,70m² + 29,16m² NUTZFLÄCHE



Bauverfasser: Ö-BAU TOP 17 KATSDORF SONNENHANG KELLERGESCHOSS Maßstab: M : 1 : 100	Planungsphase: VERKAUF Datum: 08.10.2024	Planungsphase: Ö-BAUmanagement GmbH Grundstück: AF Datum: 08.10.2024 <small>Alle Zeichnungen sind gezeichnet und gedruckt für die Bauausführung. Es ist keine Haftung für die Richtigkeit der Zeichnungen zu übernehmen. Die Zeichnungen sind Eigentum der Ö-BAUmanagement GmbH.</small>	Planungsphase: AUSTRITTSHAUS ETZL-HAUS www.etzl-haus.at
--	--	---	--



ERDGESCHOSS - TOP 17
WOHNFÄCHE 56,34m²



		Projektname: O-Baummanagement GmbH	Projekt: VERKAUF
Planungsphase: Grundriss	Objekt: Leberhauser Straße 60 A-6500 Vornbach	Gezeichnet: AF	Datum: 08.10.2024
Planstich: 02-01-02-EG	Maßstab: M : 1 : 100	<small>Alle Zeichnungen sind gezeichnet und abgedruckt für den Bau. Es ist die Verantwortung des Auftraggebers, die Zeichnungen für die Ausführung zu prüfen und zu genehmigen. Die Haftung für die Ausführung liegt bei dem Bauherrn.</small>	Projekt: 02-01-02-EG

www.austriahaus.at
 info@etzlhaus.at
 www.austriahaus.at

Objektbeschreibung

AKTIONSPREIS: statt € 538.800,- nur € 470.600,- ->>Schnell in der Stadt und trotzdem am Land - Wohnen in schöner Landschaft am Sonnenhang!

Die Doppelhaushälfte mit einer **Wohnnutzfläche von rd. 127m²** und einer **Grundstücksfläche von 333m²** befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage in Katsdorf/Sonnenhang mit herrlichem Ausblick.

Ihr neues Zuhause - **errichtet in Massivbauweise** - beeindruckt durch eine moderne Architektur und hoher Lebensqualität. Die offene Gestaltung und eine bis ins Detail durchdachte großzügige Raumaufteilung zeichnet dieses Objekt aus.

Die Häuser werden belagsfertig verkauft, sodass ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet ist - Ausstattung schlüsselfertig gegen Aufpreis auf Anfrage!

TOP-Ausstattung: Massivbauweise mit Vollwärmeschutz, Flachdach, Internorm-Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Verglasung, Raffstores & Rollläden, Luftwärmepumpe inkl. Fußbodenheizung, Sanitärrohinstallation, Elektroinstallation, Vorkehrung für PV-Anlage und für E-Ladestation vorhanden, hochwertige Hauseingangstüre, begehbare Ankleideraum, Terrassenüberdachung, Garage mit Vorratsraum, Keller uvm.

Kaufpreis zzgl. Kanal-, Wasseranschlussgebühren von € 13.219,72

Ideale Lage für die ganze Familie: In unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar befinden sich ein Billa, das Gemeindeamt, Krabbelstube, Kindergarten, Hort und Volksschule, der Union-Sportverein mit Tennis- und Fußballplatz sowie ein Kino, Arzt, Bank, Restaurants und die Freiwillige Feuerwehr. Genießen Sie die Ruhe in schöner Landschaft oder bleiben Sie aktiv. In Katsdorf wird auf gemeinsame Freizeitaktivitäten sehr viel Wert gelegt und auch historisch (zwei Schlossanlagen, eine Burg und ein Heimatmuseum) hat der Ort einiges zu bieten. Vom Bahnhof in Katsdorf erreicht man die Landeshauptstadt Linz bequem mit der Bahn in nur 30 Minuten.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und auf einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/10639105

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap