

**TRAUMLAGE am Sonnenhang/Katsdorf -
Doppelhaushälfte TOP 15, belagsfertig, inkl. Keller und
Garage**



Objektnummer: 6244/441

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:	121,99 m ²
Nutzfläche:	126,90 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:	553.600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels





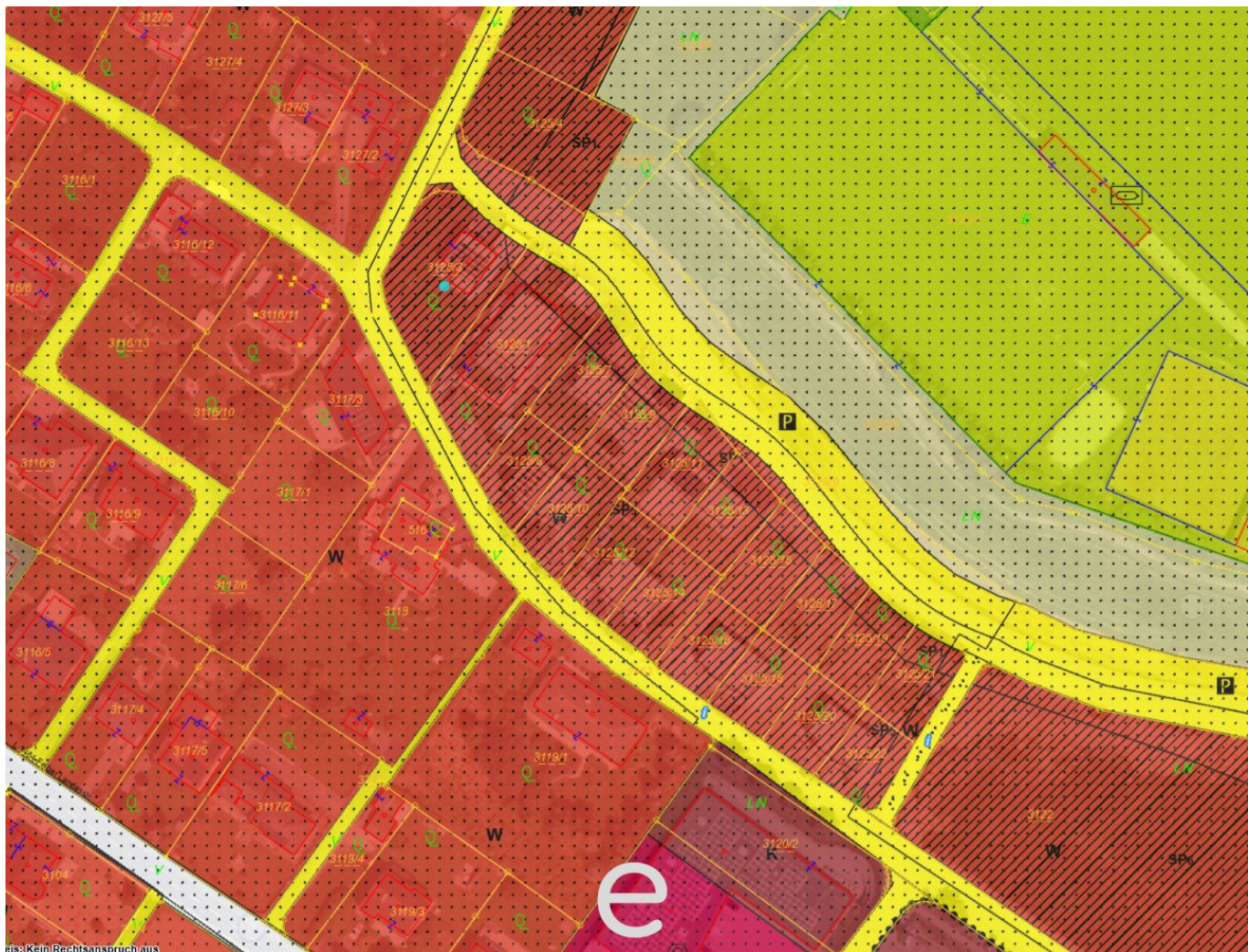


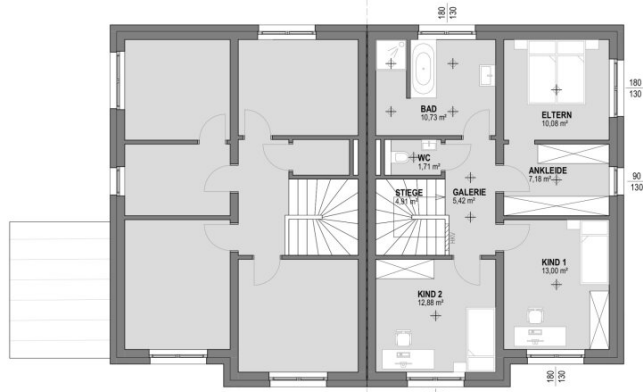




Rechtsanspruch





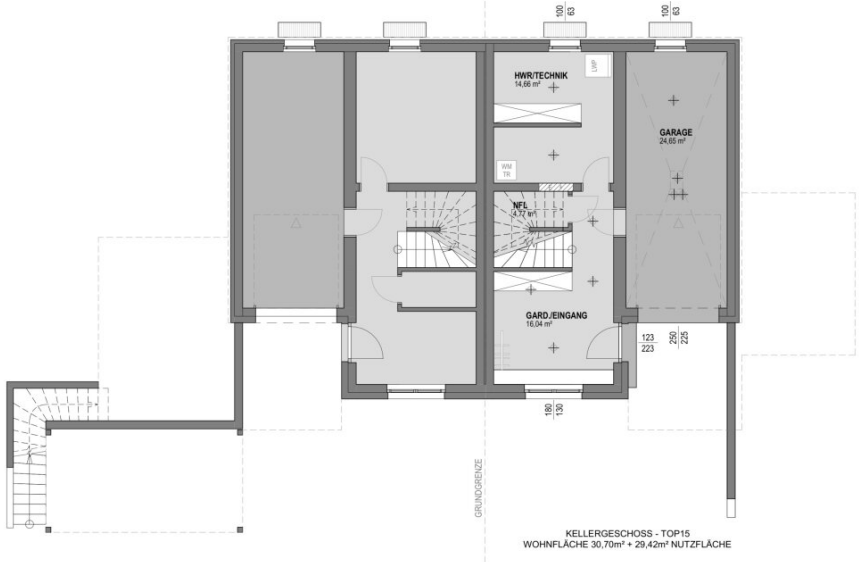


GRUNDGRENZE

OBERGESCHOSS - TOP15
WOHNFLÄCHE 65,91m²



Bauvorhaben: Ö-BAU TOP 15 KATSDORF SONNENHANG OBERGESCHOSS	Verkaufsphase: VERKAUF	Planungsphase: 0-Baummanagement GmbH	Bauverfasser: AUSTRON HAUS ETZL-HAUS
Datum: 08.10.2024	Grundzahl: AF	Grundstück: Landauer Straße 40 A-6855 Vornbach FN 0184/11/107-2 www.austrohaus.at efb@austrohaus.at	www.austrohaus.at
Maßstab: M: 1 : 100	Planzahl: 02-01_03	Diese Zeichnung ist eine verbindliche Darstellung und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Bauverfassers verändert werden.	



KELLERGESCHOSS - TOP15
WOHNFLÄCHE 30,70m² + 29,42m² NUTZFLÄCHE



BAUVERFAHREN Ö-BAU TOP 15 KATSDORF SONNENHANG KELLERGESCHOSS	VERKAUF Datum: 08.10.2024	Plan-Nr.: 02-01_01
BAUVERFAHREN O-Baummanagement GmbH Leopoldsdorfer Straße 40 A-4600 Vornbach Tel: 0316 71197-0 Fax: 0316 71197-2 www.o-bau.at o-bau@o-bau.at	Grundrisz-Nr.: AF Diese Zeichnung ist eine verbindliche Darstellung und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Verfassers in irgendeiner Weise verändert werden.	Maßstab: M: 1 : 100





ERDGESCHOSS - TOP15
WOHNFLÄCHE 56,03m²



Bauvertragsnr.: Ö-BAU TOP 15 KATSDORF Projektname: SONNENHANG Maßstab: M: 1 : 100	VERKAUF	Planungsphase: O-Baumanagement GmbH Grundstück: AF Datum: 08.10.2024 Plan-Nr.: 02-01_02 <small>Alle Zeichnungen sind gezeichnet, gezeichnet und abgelesen (Händeschrift). Änderungen sind im Plan, wenn nicht anders angegeben, in der Verantwortung des Auftraggebers.</small>
Bauvertragsnr.: Ö-BAU TOP 15 KATSDORF Projektname: SONNENHANG Maßstab: M: 1 : 100		Planungsphase: O-Baumanagement GmbH Grundstück: AF Datum: 08.10.2024 Plan-Nr.: 02-01_02 <small>Alle Zeichnungen sind gezeichnet, gezeichnet und abgelesen (Händeschrift). Änderungen sind im Plan, wenn nicht anders angegeben, in der Verantwortung des Auftraggebers.</small>



www.etzl-haus.com

Objektbeschreibung

Wohnen am Sonnenhang in Katsdorf - Schnell in der Stadt und trotzdem am Land!

Die Doppelhaushälfte mit einer **Wohnnutzfläche von rd. 127m²** und einer **Grundstücksfläche von 358m²** 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