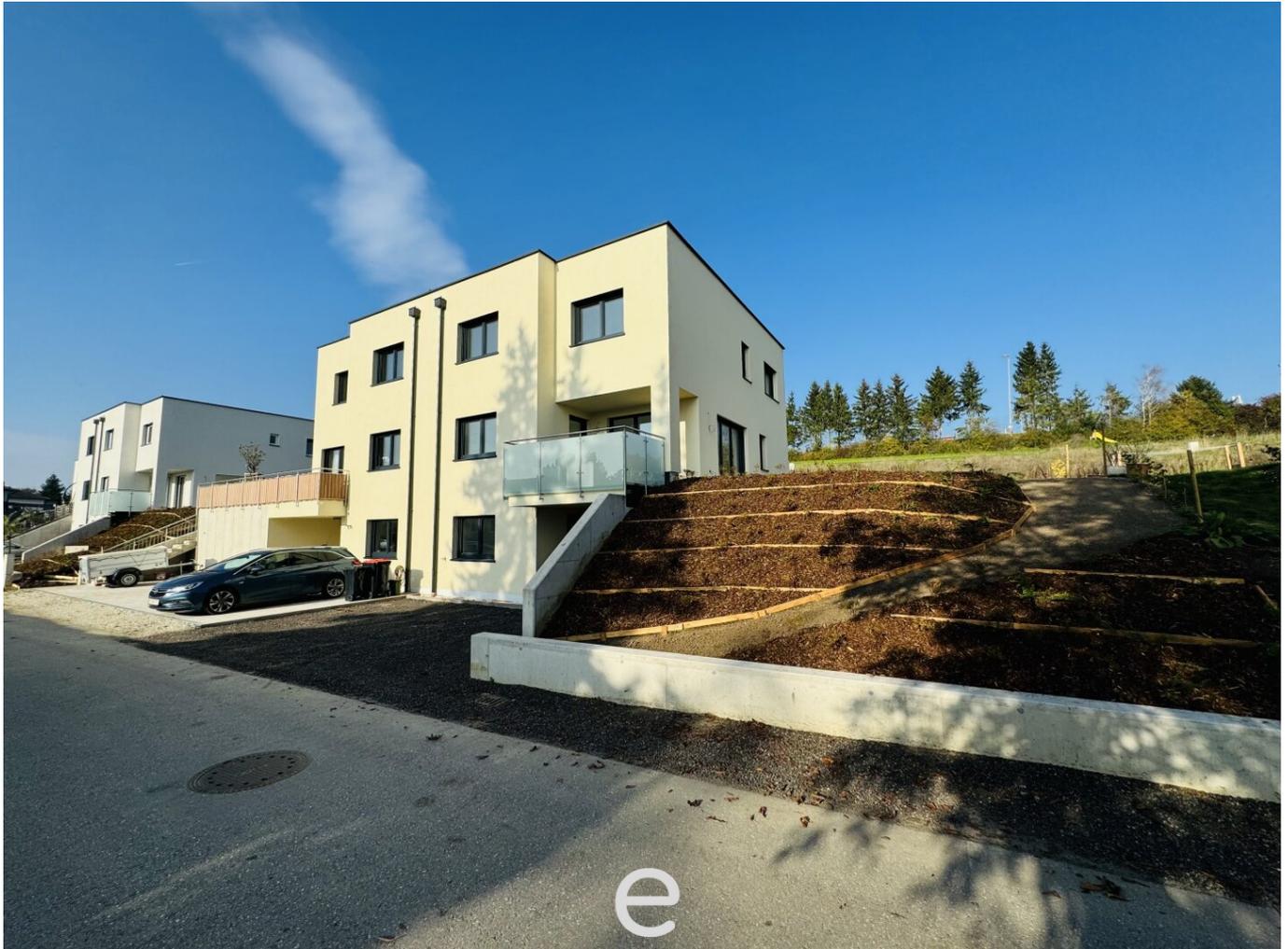


**TRAUMLAGE am Sonnenhang/Katsdorf -  
Doppelhaushälfte TOP 15, belagsfertig, inkl. Keller und  
Garage**



**Objektnummer: 6244/441**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4223 Katsdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	553.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels







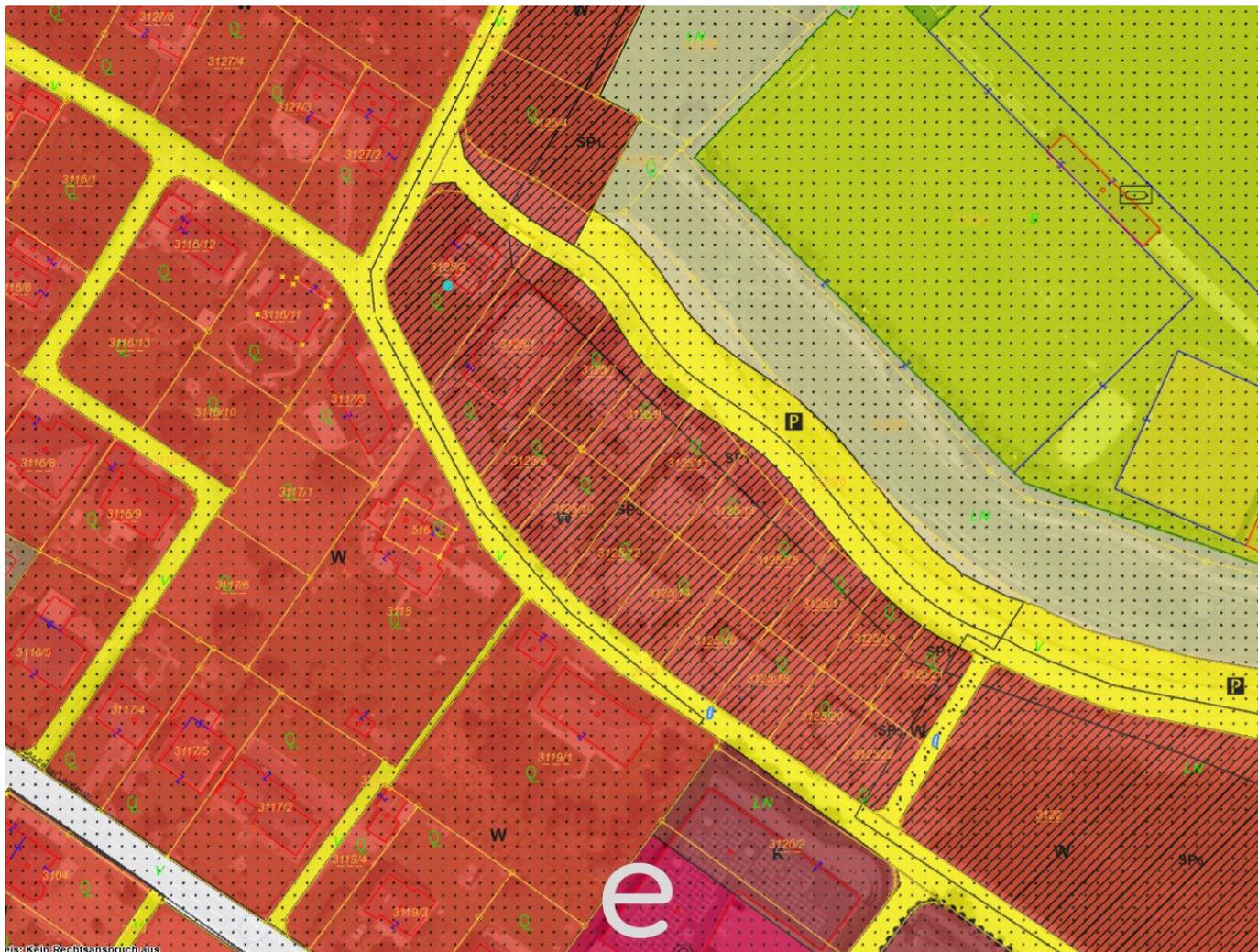




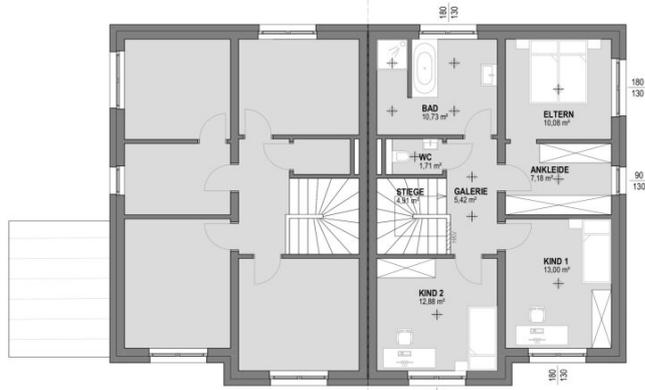
Rechtsanspruch



kein Rechtsanspruch aus



eis:KeinRechtsanspruch



GRUNDGRENZE

OBERGESCHOSS - TOP15  
WOHNFLÄCHE 65,91m²



Bauvorhaben: <b>Ö-BAU TOP 15 KATSDORF          SONNENHANG          OBERGESCHOSS</b>	Verkaufsphase: <b>VERKAUF</b>	Planungsphase: <b>AF</b>	Bauverleiher: <b>Ö-Baummanagement GmbH</b> Lemberger Straße 40 A-6855 Vornbach FN 318117/197-7 www.oebm.at    oebm@oebm.at
Datum: <b>08.10.2024</b>	Plan-Nr.: <b>02-01_03</b>		
Maßstab: <b>M: 1 : 100</b>	Diese Zeichnung ist eine geprüfte Darstellung der baulichen Ausführung. Änderungen sind im Protokoll der Verhandlungen zu vermerken.		



www.etzl-haus.com





ERDGESCHOSS - TOP15  
WOHNFLÄCHE 56,09m²



Bauvertrags-Nr.: <b>Ö-BAU TOP 15 KATSDORF</b> Projekt-Nr.: <b>SONNENHANG</b> Maßstab: <b>M: 1 : 100</b>	<b>VERKAUF</b>	Planungsphase: <b>O-Baumanagement GmbH</b> Grundstück: <b>AF</b> Datum: <b>08.10.2024</b> Plan-Nr.: <b>02-01_02</b> <small>Alle Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt durch die O-BAU Management GmbH. Nachdruck ist ohne schriftliche Genehmigung der O-BAU Management GmbH. www.o-bau.at</small>
Bauvertrags-Nr.: <b>Ö-BAU Management GmbH</b> Grundstück: <b>Lambacher Straße 40</b> Adresse: <b>A-6853 Vornbach</b> Telefon: <b>0334 71797-7</b> Fax: <b>0334 71797-7</b> E-Mail: <b>office@o-bau.at</b> Web: <b>www.o-bau.at</b>		 

## Objektbeschreibung

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

Die Doppelhaushälfte mit einer **Wohnnutzfläche von rd. 127m<sup>2</sup>** und einer **Grundstücksfläche von 358m<sup>2</sup>** 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