

**NEUBAU am Sonnenhang in Katsdorf - Doppelhaushälfte
TOP 13, belagsfertig, inkl. Keller und Garage**



Objektnummer: 6244/439

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:	122,57 m ²
Nutzfläche:	127,34 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:	535.390,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels







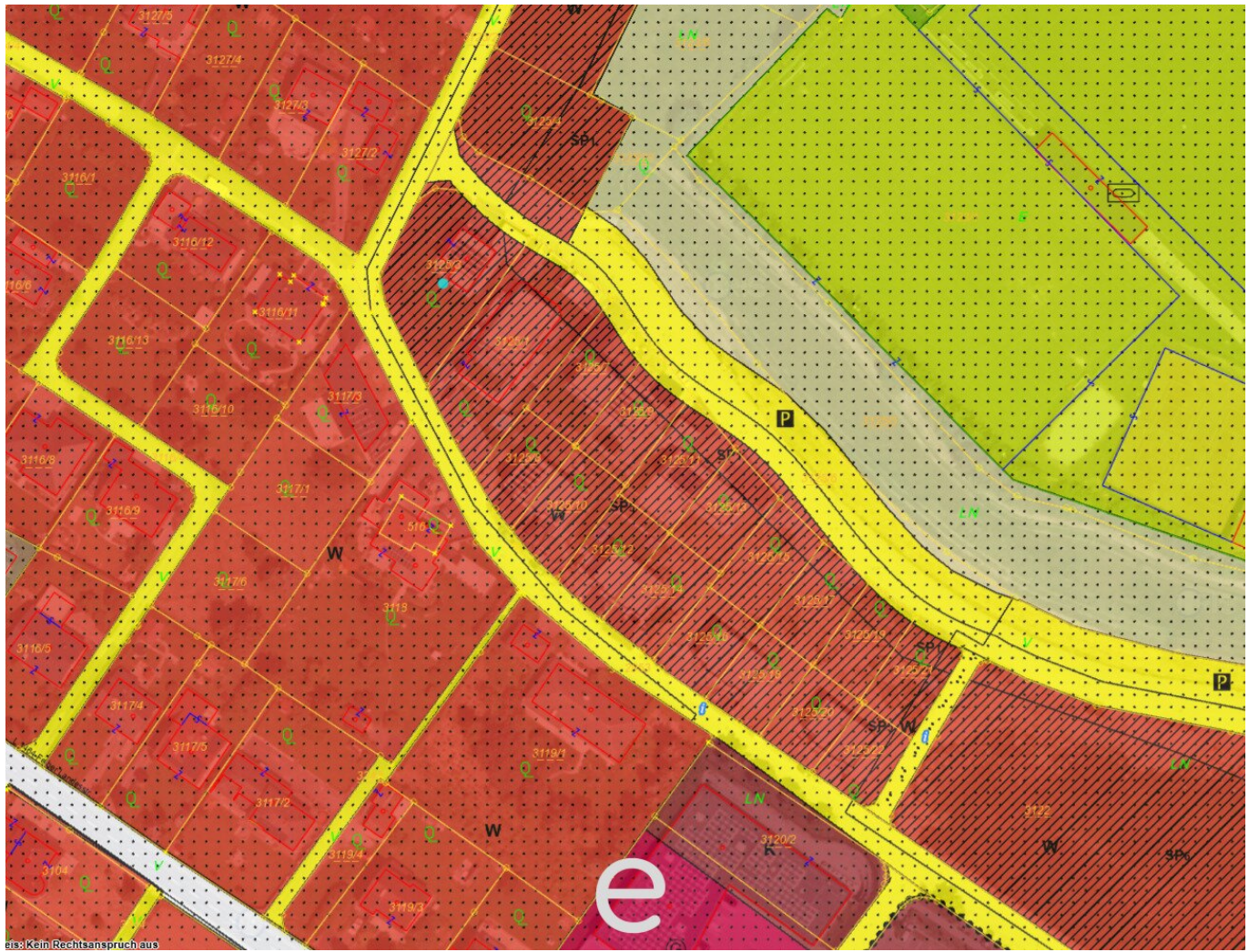




Rechtsanspruch



kein Rechtsanspruch aus





OBERGESCHOSS - TOP 13
WOHNFLÄCHE 66.22m²



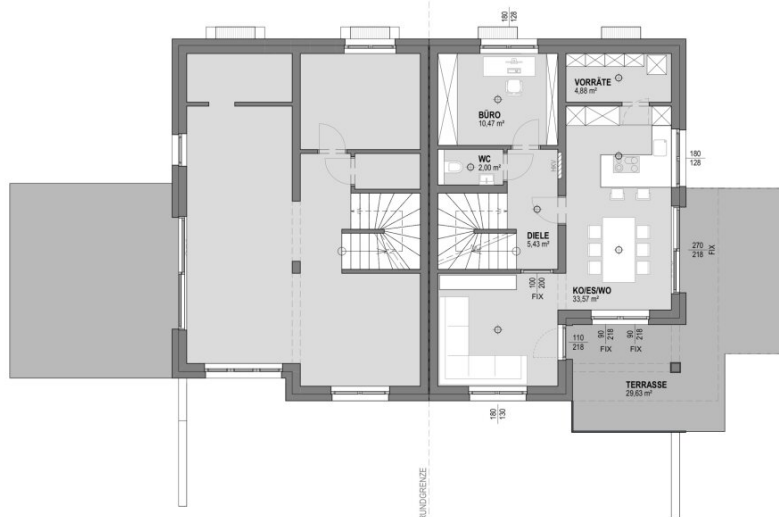
		VERKAUF	OB-BAU TOP 13 KATSDORF SONNENHANG OBERGESCHOSS
Projektname:	Planungsphase:	Verkaufsphase:	Projekt-Nr.:
Projekt-Nr.:	Gezeichnet:	Datum:	Plan-Nr.:
Projekt-Nr.:	Gezeichnet:	Datum:	Plan-Nr.:
Projekt-Nr.:	Gezeichnet:	Datum:	Plan-Nr.:
Projekt-Nr.:	Gezeichnet:	Datum:	Plan-Nr.:
Projekt-Nr.:	Gezeichnet:	Datum:	Plan-Nr.:
Projekt-Nr.:	Gezeichnet:	Datum:	Plan-Nr.:
Projekt-Nr.:	Gezeichnet:	Datum:	Plan-Nr.:

O-Baummanagement GmbH
 Leopoldsdorfer Straße 40
 A-6855 Vornbach
 T +43 (0)314 71917-2
 www.o-bau.at efbg@o-bau.at

VERKAUF
 Datum: 08.10.2024
 AF
 Diese Zeichnung ist eine verbindliche Darstellung und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Verfassers weitergegeben werden.
 Maßstab: M: 1 : 100

**OB-BAU TOP 13 KATSDORF
SONNENHANG
OBERGESCHOSS**
 Projekt-Nr.: 02-01-03-06

Projekt-Nr.: 02-01-03-06

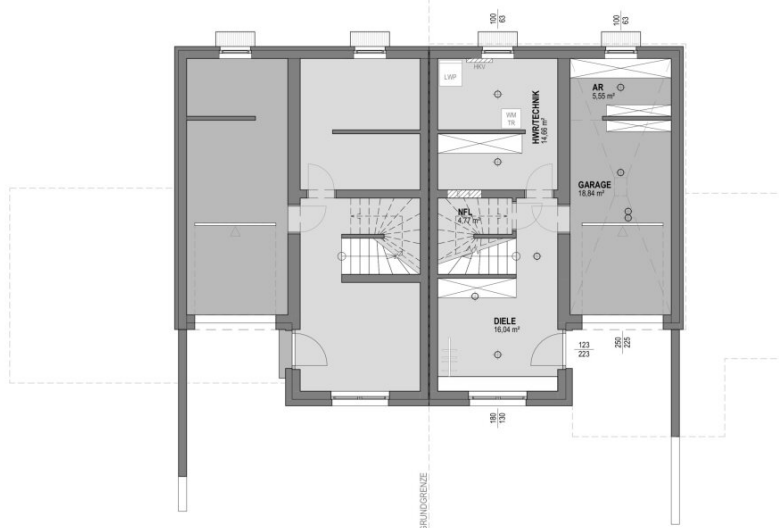


ERDGESCHOSS - TOP 13
WOHNFLÄCHE 56,35m²



Bauverfasser: Ö-BAU TOP 13 KATSDORF SONNENHANG ERDGESCHOSS	Planungsphase: VERKAUF	Bauverfasser: Ö-Baummanagement GmbH Leobacher Straße 60 A-6850 Vornbach FN 378117 FN 378117/1-2 www.oebau.at oebau@oebau.at
Datum: 08.10.2024	Gezeichnet: AF	Maßstab: M : 1 : 100
Plan-Nr.: 02-01-02-EG <small>Alle Zeichnungen sind verbindlich. Änderungen sind durch eine schriftliche Vereinbarung zu belegen. Die Zeichnungen sind als Original zu hinterlegen. Die Zeichnungen sind als Original zu hinterlegen. Die Zeichnungen sind als Original zu hinterlegen.</small>		





KELLERGESCHOSS - TOP 13
WOHNLÄCHE 30,70m² + 29,16m² NUTZFLÄCHE



Beauftragter: Ö-BAU TOP 13 KATSDORF SONNENHANG	Verkaufstyp: VERKAUF	Planungsphase: O-Baummanagement GmbH	Logo: AUSTRON HABES ETZL-HAUS
Projekt: KELLERGESCHOSS	Datum: 08.10.2024	Gezeichnet: AF	Projektort: Lebenstour Straße 40 A-6500 Vornbach Tel. 0316 11171 Fax 0316 11171-2 www.austrohaus.at eif@oestrichhaus.at
Maßstab: M : 1 : 100	Plan-Nr.: 02-01-01 KG	<small>Alle Zeichnungen sind gezeichnet für die Ausführung im Auftrag des Auftraggebers. Die Ausführung ist die Verantwortung des Auftraggebers. Die Ausführung ist die Verantwortung des Auftraggebers.</small>	

Objektbeschreibung

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 431m²** 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 € 13.904,14

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