

**top ausgestattetes Wohnhaus in sensationeller Lage zu  
verkaufen**



**Objektnummer: 6291/6495**

**Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dorfgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2801 Katzelsdorf
Wohnfläche:	125,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	195,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 55,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.  
Schubertallee 12  
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268  
F +43(2625) 32268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





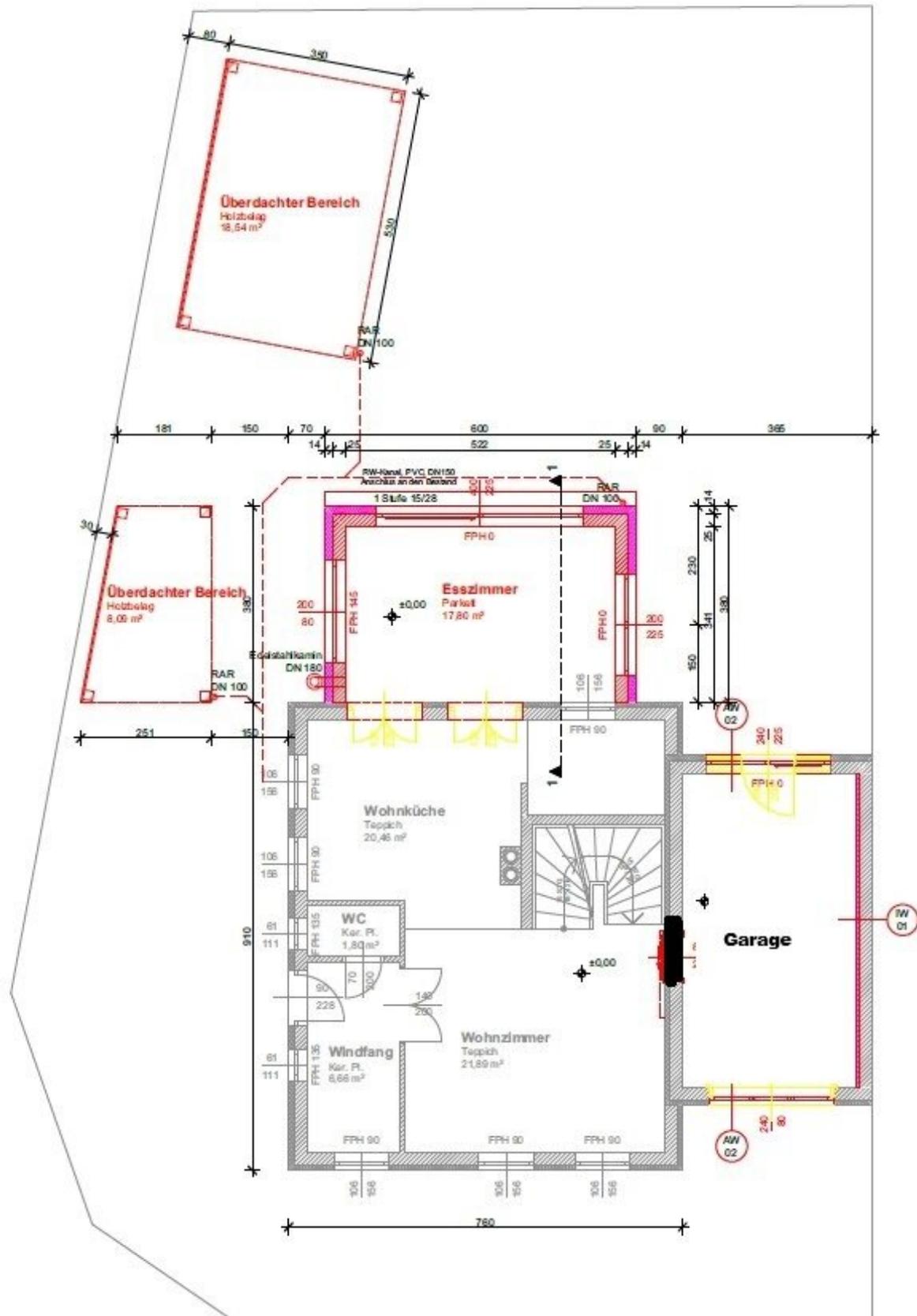


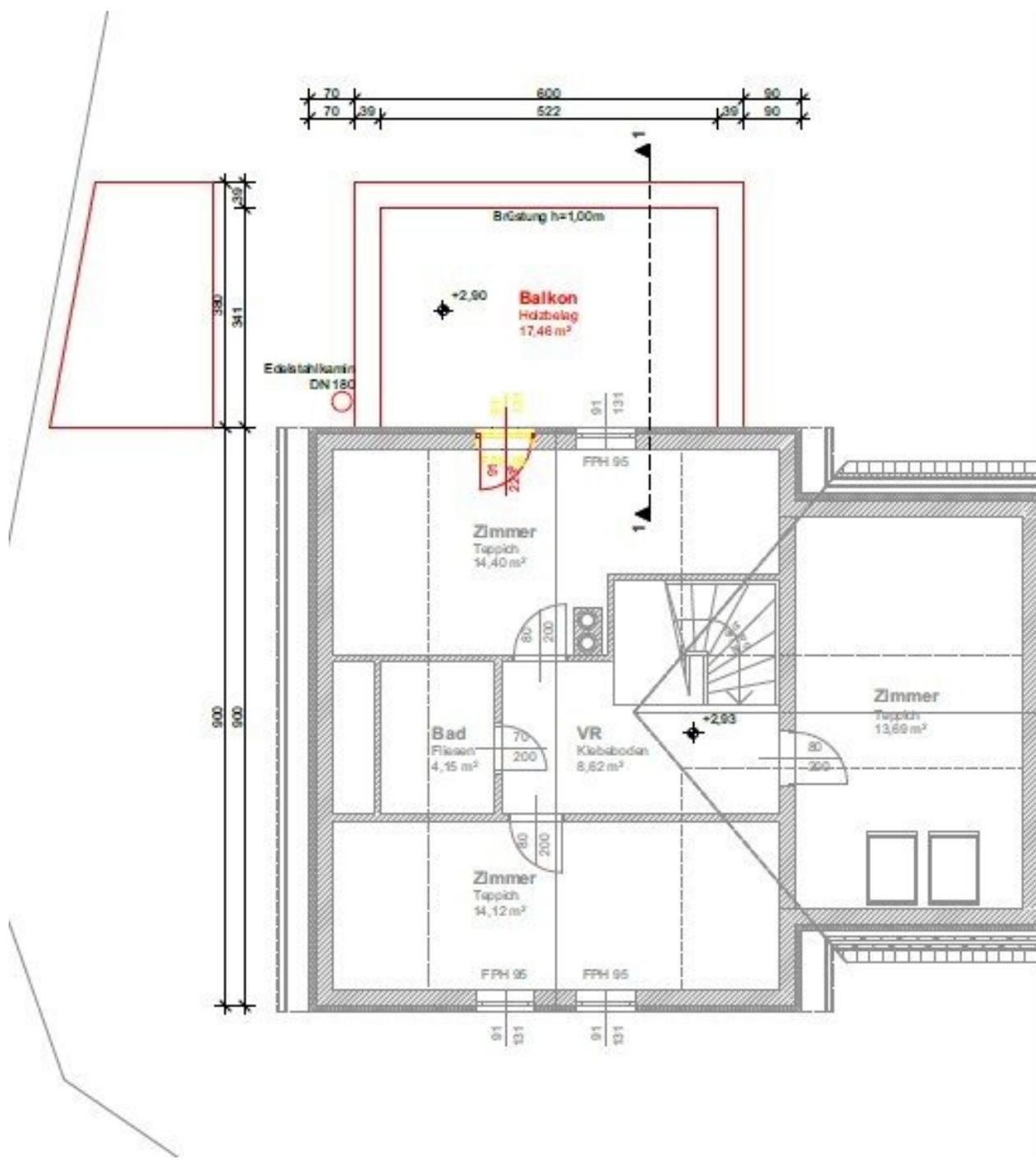












## Objektbeschreibung

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** ca. 385 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE:** ca. 195 m<sup>2</sup>

**BAUJAHR:** 2007

**ERDGESCHOSS:** Vorraum, großer offener Wohnbereich mit Küche, Esszimmer und Ausgang in den Garten, WC;

**OBERGESCHOSS:** Vorraum, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad mit WC, große Terrasse;

**HEIZUNG:** Gaszentralheizung

Diese äußerst gepflegte Liegenschaft, ist wunderschön und ruhig im „Dorf im Dorf“ direkt am Teich und in unmittelbarer Nähe der Au gelegen. Vor ca. 7 Jahren wurde ein toller Zubau realisiert, in diesem Zuge wurde auch die hochwertige Tischlerküche mit Miele-Geräten verbaut, das Badezimmer renoviert und im Garten eine überdachte Terrasse mit integriertem Whirlpool geschaffen. Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, das Badezimmer und eine große Terrasse mit wunderschönem Blick auf den Teich. Der beheizte Dichtbetonkeller mit Dusche bietet viel Platz für die unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten. Selbstverständlich ist diese Top-Liegenschaft alarmgesichert.

**KAUFPREIS:** € 549.000,--

(inkl. ca. € 58.000,-- Wohnbauförderung)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.250m  
Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap