

## **Familientraum in Katzelsdorf - schicke Maisonettewohnung mit viel Platz**



**Objektnummer: 3455**

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Mauritiusgasse                          |
| Art:                          | Wohnung - Maisonette                    |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3434 Katzelsdorf                        |
| Baujahr:                      | 2005                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 104,67 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4,50                                    |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 46,48 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,12                           |
| Gesamtmiete                   | 1.148,31 €                              |
| Kaltemiete (netto)            | 1.148,31 €                              |
| Kaltemiete                    | 1.148,31 €                              |
| Provisionsangabe:             |   |

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Daniela Weber**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

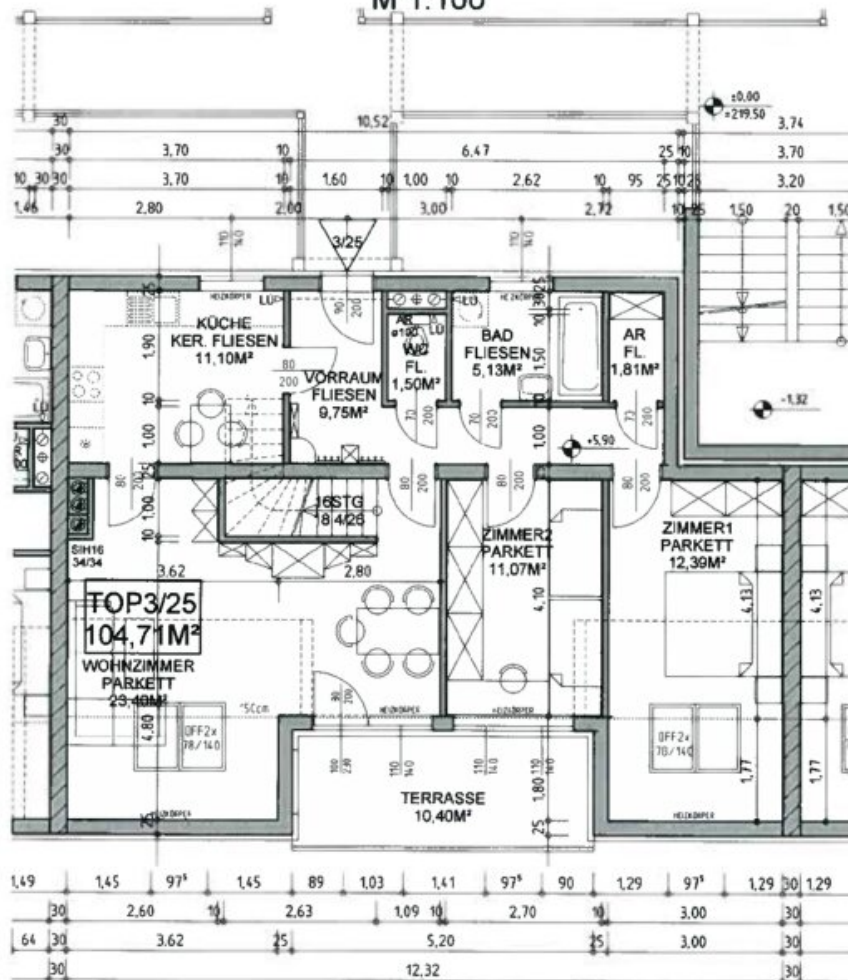
T 019823601 644  
H 0676/3522170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



# SIEDLUNG KATZELSDORF SOLARHAUS

DACHGESCHOSS  
TOP 3/25 - 104,71 M<sup>2</sup>  
M 1:100



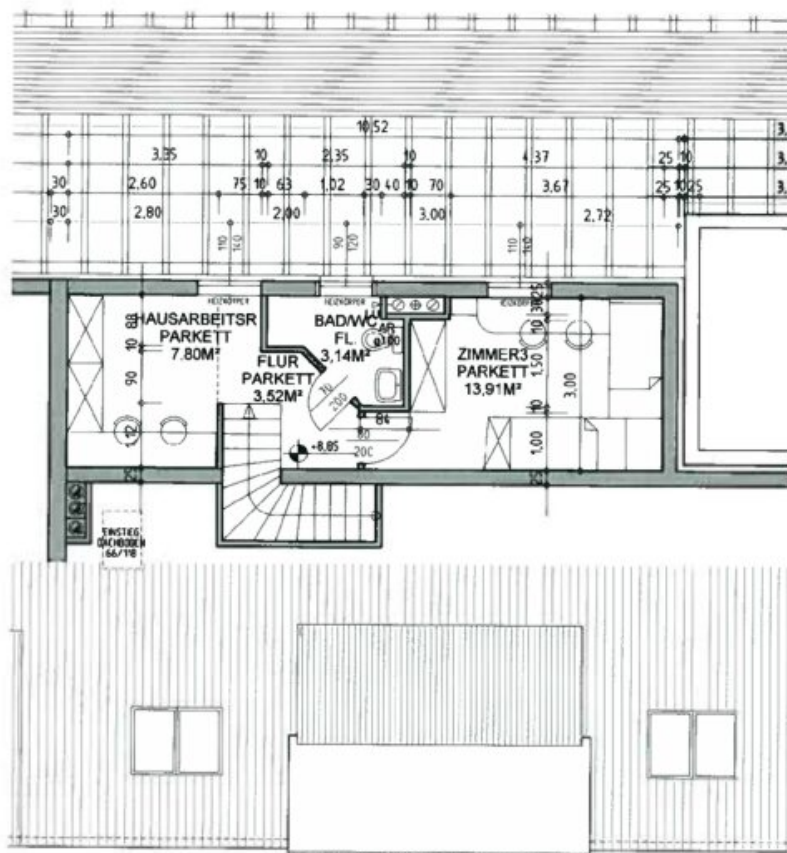
architekten  
wainner & partner  
3100 st.pölten josefstosse 3  
telefon +43 2742 74190-0  
faxnr. +43 2742 74190-30  
e-mail owp@oep.at

HEIMAT  
ÖSTERREICH

Gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgesellschaft m. b. H  
Plainstrasse 55, 5020 Salzburg  
Telefon: 0662 / 43 75 21-0  
Telefax: 0662 / 43 75 21-39  
www.heimt-oessterreich.at

# SIEDLUNG KATZELSDORF SOLARHAUS

DACHBODEN  
TOP 3/25  
M 1:100



ziviltechniker gsmz mbh  
waliner, stoh, bachner  
architekten  
waliner & partner  
3100 st.pölten josefstrasse 3  
telefon +43 2742 74190-0  
telefax +43 2742 74190-30  
e-mail awp@yoon.at

HEIMAT  
ÖSTERREICH

Gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgesellschaft m. b. H.  
Planstrasse 55 5020 Salzburg  
Telefon: 0662 / 43 75 21-0  
Telefax: 0662 / 43 75 21-39  
www.heimt-oessterreich.at

## Objektbeschreibung

Willkommen in 3434 Katzelsdorf in Niederösterreich! Hier bieten wir Ihnen eine großartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu finden.

Diese schöne 4,5 Zimmer Maisonette-Wohnung verfügt über eine Fläche von ca. 105m<sup>2</sup> und eine Terrasse mit ca. 10m<sup>2</sup>.

Auf der ersten Ebene befinden sich ein Vorzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die herrliche Terrasse, zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein WC und ein Abstellraum.

Die Küche ist separat, gegenüber dem Wohnzimmer angelegt.

Über die schöne Holzterasse gelangt man ins Obergeschoss, dort befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC und ein praktischer Hausarbeitsraum.

In den Wohnräumen wurden hochwertige Parkettböden verlegt.

Geheizt wird mittels Gaszentralheizung.

Ein Kellerabteil und ein PKW-Abstellplatz runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Katzelsdorf bietet ein tolles Freizeitprogramm für Groß und Klein und wurde schon mehrfach zur familienfreundlichsten Gemeinde gewählt.

Katzelsdorf ist ca. 12 Autominuten von Tulln entfernt.

Wenn Sie nach einer schönen Wohnung suchen, in der Sie sich sofort wie zuhause fühlen, ist diese Maisonette-Wohnung in Katzelsdorf die richtige Wahl für Sie.

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug:** ab 1.2.2025

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 30.03.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 46,48 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,12 Klasse C.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 27.589,41 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.148,31 inkl. BK und Ust.

**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://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <6.250m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <5.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.250m  
Schule <1.250m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <7.250m

### **Sonstige**

Bank <6.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <5.250m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap