VIEL Platz für die Familie: Geräumiges Ein-/ Mehrfamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 1733

Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Katzelsdorf
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,17 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.100,00 m²
Keller:	43,76 m²
Heizwärmebedarf:	D 100,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	628.000,00 €

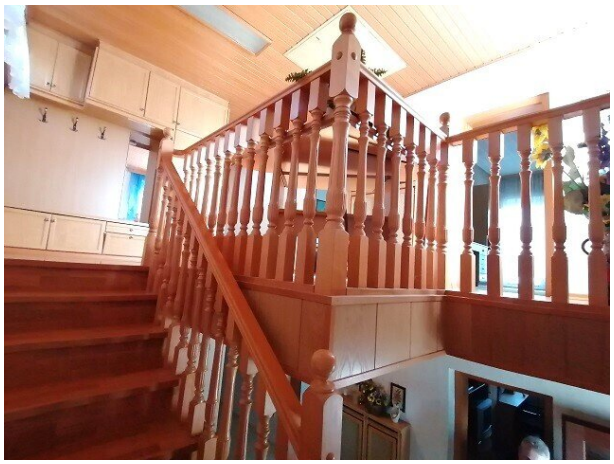
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

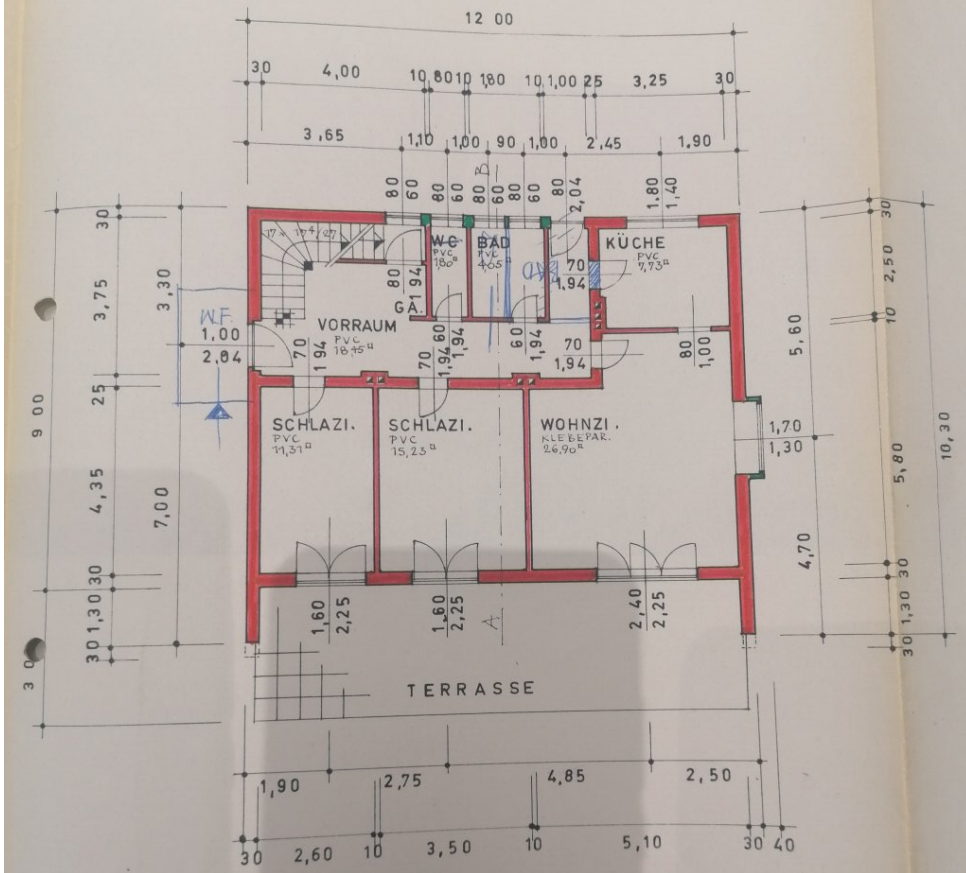
Ihr Ansprechpartner

Mag. Dirjana Reißner

Dream Real Immobilien GmbH & Co KG
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg



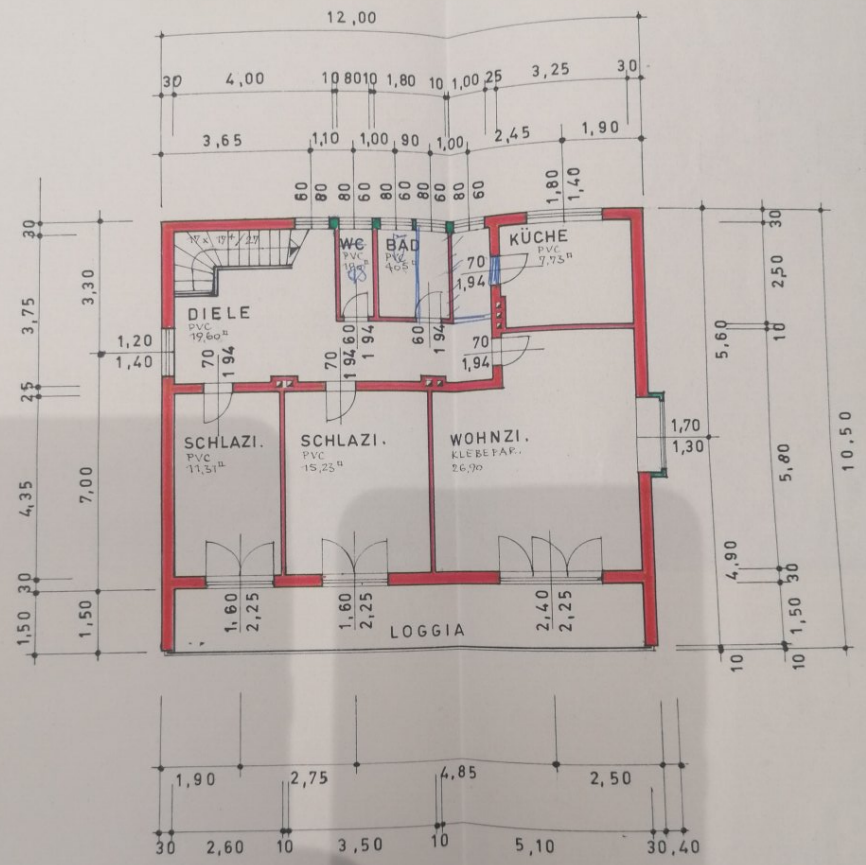
ERDGESCHOSS



SÜD - WESTANSICHT

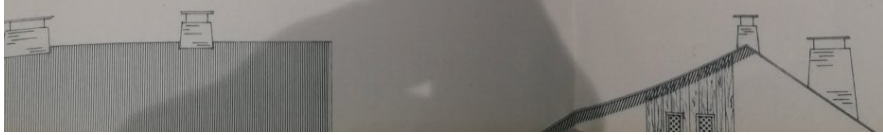
NORD - WESTA

OBERGESCHOSS

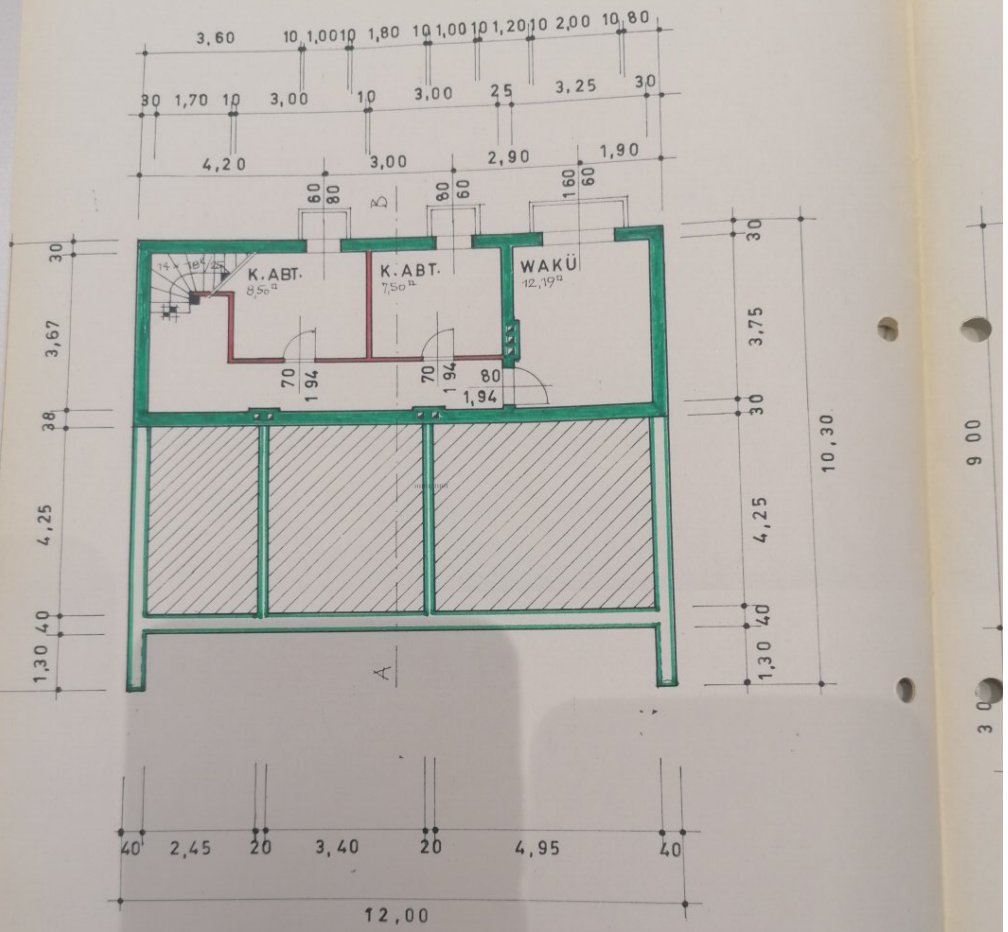


ANSICHT

NORD - OSTANSICHT

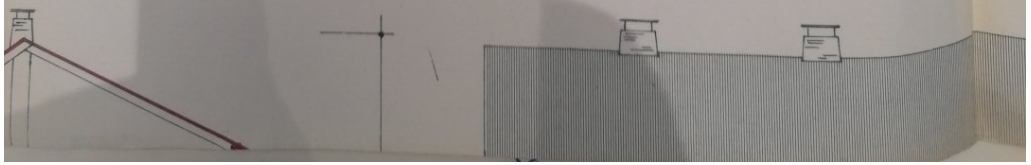


KELLER



- B

SÜD - OSTANSICHT



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Katzelsdorf, Niederösterreich, nur 12 km von Wien-West entfernt! Dieses Ein-/Mehrfamilienhaus mit seiner großzügigen Wohnfläche von 177,17 m², geräumigen Garten und guter Raumaufteilung ist sowohl für Familien als auch Investoren von Interesse. Es liegt in einer ruhigen Gasse und doch nur wenige Meter von der Hauptstraße und der Bushaltestelle entfernt.

Das 1972 in Massivbauweise erbaute und Ende der 90er Jahre modernisierte Gebäude ist von außen eher ein Haus wie jedes. Jedoch, wird man beim Betreten des Grundstückes vom Gefühl der Geräumigkeit und Freiheit ergriffen: Die Nachbarn sind da, aber doch irgendwie weit weg.

Ein kleiner Windfang führt in den Wohnbereich. Vom zentral gelegenen Vorzimmer gelangt man in die im Erdgeschoss gelegenen Räume, in den Keller und ins Obergeschoss.

Die zwei Stockwerke verfügen über eine identische Raumaufteilung, sodass zwei Wohneinheiten zu je ca. 88 m² quasi zur Verfügung stehen.

Verbunden werden die Stockwerke mit einer schönen, Ende der 90er Jahre angefertigten, Holzstiege vom Stiegenspezialisten RUDDA.

Beide Wohnebenen sind aufgeteilt in Vorzimmer, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad und separate Toilette. Die Küche im EG ist eine maßgeschneiderte DAN-Küche mit u.a. Miele E-Geräten und bietet neben viel Stauraum auch eine gemütliche Sitzecke. Die Küche im OG wurde nicht benutzt und kann bei Bedarf als ein weiteres Zimmer dienen.

Im EG steht noch ein Abstellraum zur Verfügung. Vom unteren WZ gelangt man auf die Terrasse und in den Garten, vom oberen auf die ca. 17 m² große Loggia.

Im ca 43 m² Teilkeller befindet sich, neben den üblichen Lagerräumen, auch die Haustechnik: Entkalkungsanlage, Wasserzähler sowie die Heizungstechnik: der 2003 erfolgte Kesseltausch ermöglicht eine Heizung sowohl mit Heizöl extra leicht als auch mit festen Brennstoffen. Ein Gasanschluss im Haus ist vorhanden.

Die 2fach verglasten PVC- Fenster und Türen aus den 90er Jahren verfügen über Fliegengitter.

Ein 10m tiefer Brunnen ermöglicht eine kostengünstige Bewässerung im Garten, in dem ein großer Kiwibaum, Himbeer-, Ribisel- und Stachelbeerstauden, Kirschen-, Pfirsich- und Äpfelbäume, Rotbuche, Tannen usw. zu Hause sind.

Eine Garage, eine ca. 28 m² große Werkstatt mit Erdkeller, ein Gartengriller sowie ein

gemauerter Pool, der länger nicht im Betrieb war, stehen im Garten weiters zur Verfügung.

Die verkehrsgünstige Lage in Katzelsdorf zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (nach Tulln, Wien, Bahnhof Tullnerfeld), Volksschule, Kindergarten, Nahversorger aus.

Geben Sie den großem Haus Ihre persönliche Note und genießen Sie die Vorzüge des Lebens in Katzelsdorf, am Fuße vom Wienerwald und vor den Toren Wiens, wo ländliche Idylle auf moderne Lebensqualität trifft.

Überzeugen sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin bei Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013!

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.500m
Schule <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <6.000m
Geldautomat <3.500m
Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap