

**Lieblingsplatz - Haus in Katzelsdorf nahe dem  
Akademiefpark mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu kaufen!**



1. Haus von außen, Eingang, Garten

**Objektnummer: 1671\_2955**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Katzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Wohnfläche:</b>	173,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	48,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Skalnik

RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Neunkirchner Straße 9  
2700 Wiener Neustadt

H +43 699/104 502 61













RE/MAX



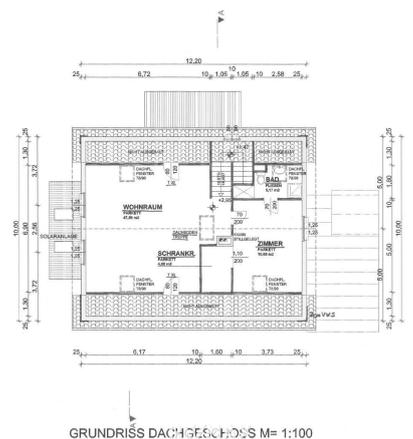
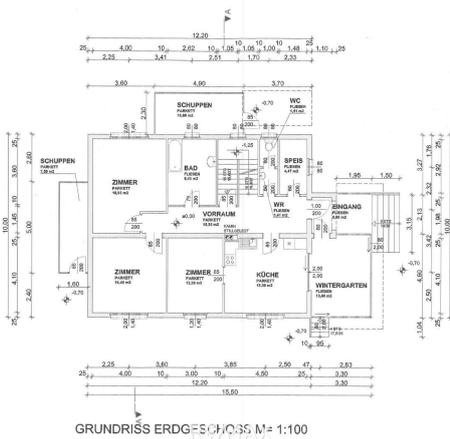
RE/MAX

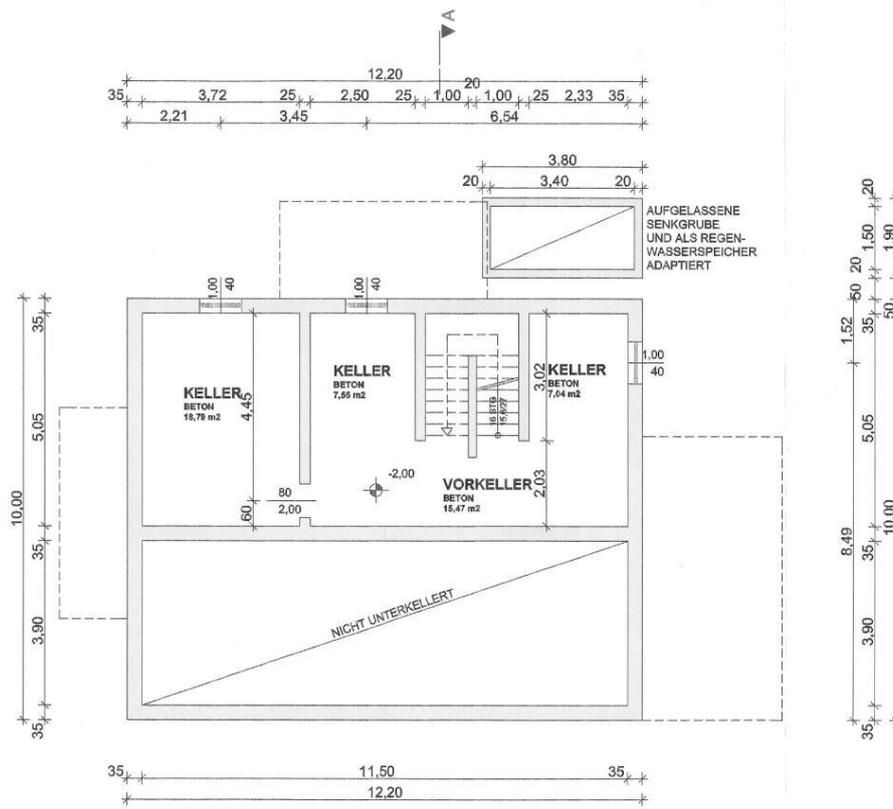


RE/MAX









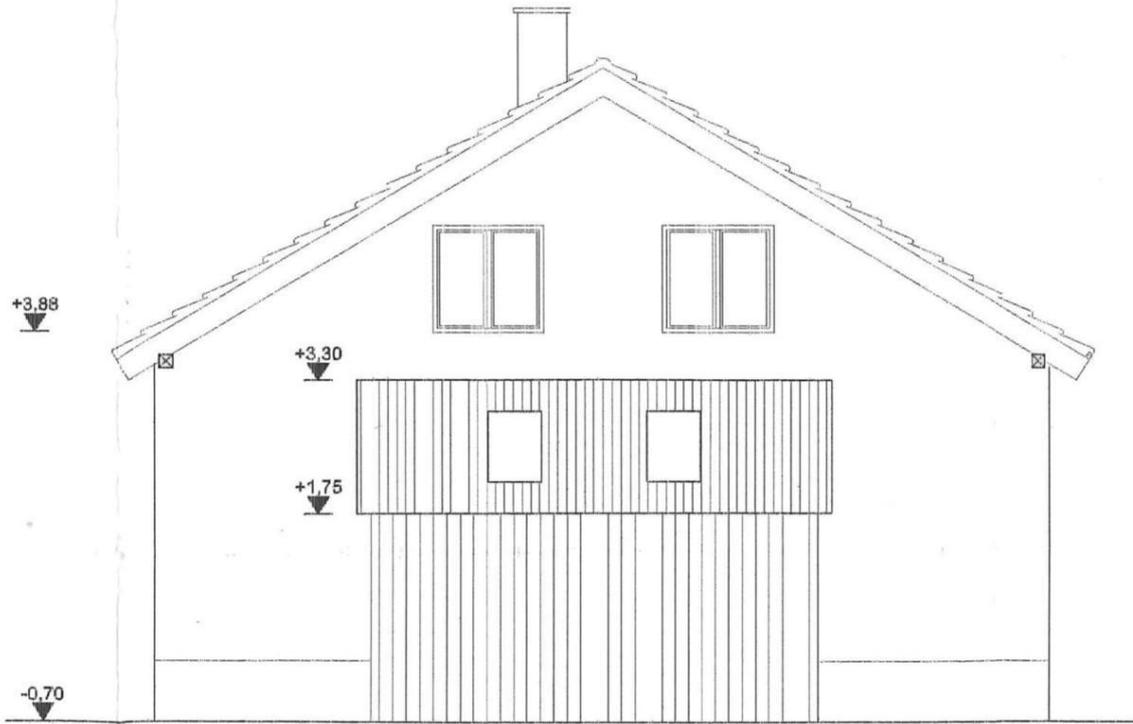
GRUNDRISS KELLERGEßCHÖSS M= 1:100



SÜD ANSICHT M= 1:100  
NORD



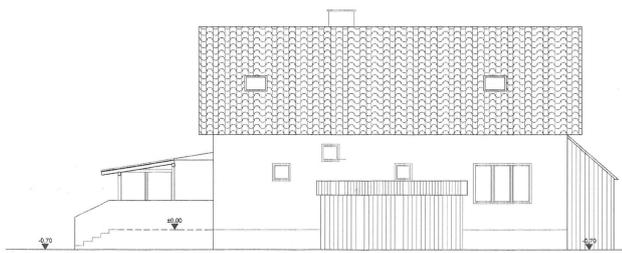
OST ANSICHT M= 1:100



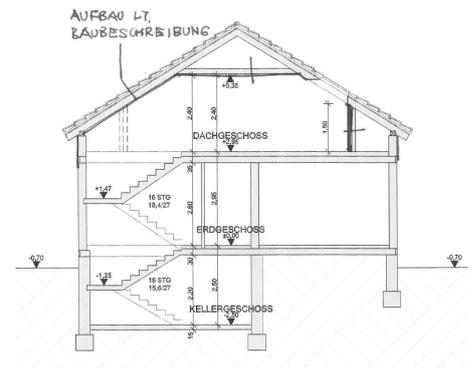
**NORD ANSICHT M= 1:100**

SÜD

RE/MAX



WEST ANSICHT M= 1:100



SCHNITT A-A M= 1:100

## Objektbeschreibung

**Lieblingsplatz - Haus in Katzelsdorf nahe dem Akademiepark mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu kaufen!** Am Rande der Marktgemeinde Katzelsdorf (Sägewerkssiedlung) gelangt dieses traumhafte, helle und ruhig gelegene Haus, nahe dem Akademiepark, zum Verkauf. Das Objekt bietet neben der **ca. 173,49 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche** einen **ca. 13,60 m<sup>2</sup> großen Wintergarten** sowie ein **ca. 791 m<sup>2</sup> großes Grundstück**. Die Menge an Zimmern, ein Schlafzimmer in Kombination mit Badezimmer und WC, ein Keller, sowie ein **ca. 489 m<sup>2</sup> großer Garten** runden dieses wunderschöne Objekt perfekt ab. Beheizt wird mittels einer Gaszentralheizung. **Highlights:** - Baujahr ca. 1963 - Sanierung ca. 2016 (gesamtes Obergeschoss) + ca. 2023 (ein Kellerraum) - ca. 489 m<sup>2</sup> große Gartenfläche - 4 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer - Solaranlage - Vollwärmeschutzfassade (7 cm) - elektrischer Sonnenschutz außenliegend - Kunststofffenster 3-fach verglast - 2 Schuppen - Böden aus Laminat und Fliesen **Raumaufteilung: EG:** Vorraum, Wintergarten, Badezimmer, WC, Abstellbereich, 3 Zimmer, Küche **OG:** Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer mit Bad und WC, Schrankraum Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren. **Kaufpreis: € 449.000,--** **Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. **Gewährleistung:** Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist. Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 76.0 kW

mebeda h/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse C

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 1.3

Gesamt

energie

effizienz

:  
Klasse C  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
:

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"