

**Ein Platz zum Wohlfühlen - Kleines Haus in ruhiger Lage!**



Haus Außenansicht

**Objektnummer: 1658\_3332**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2276 Katzelsdorf
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 312,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	88.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



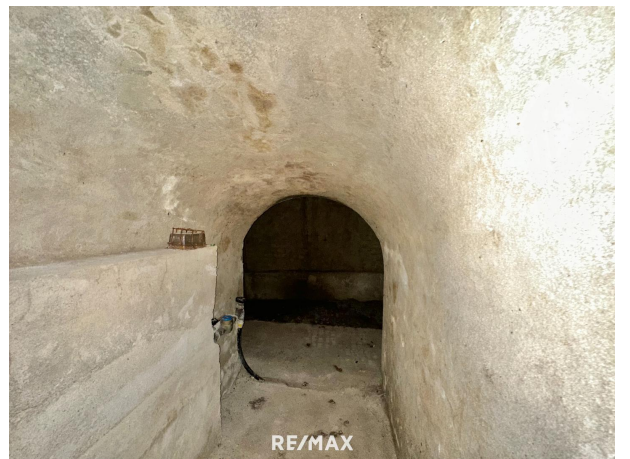
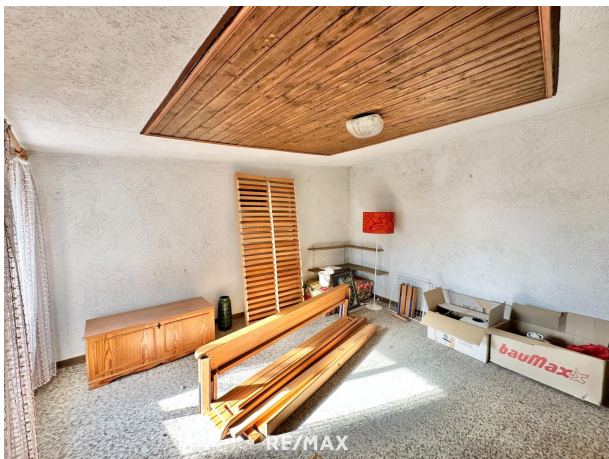
**Dominik Ullmann**

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a





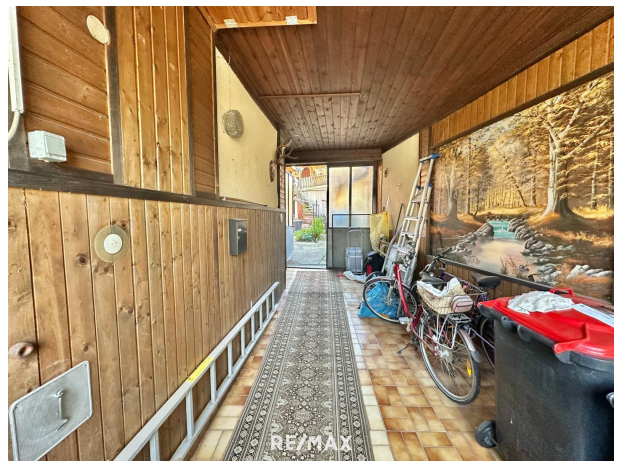
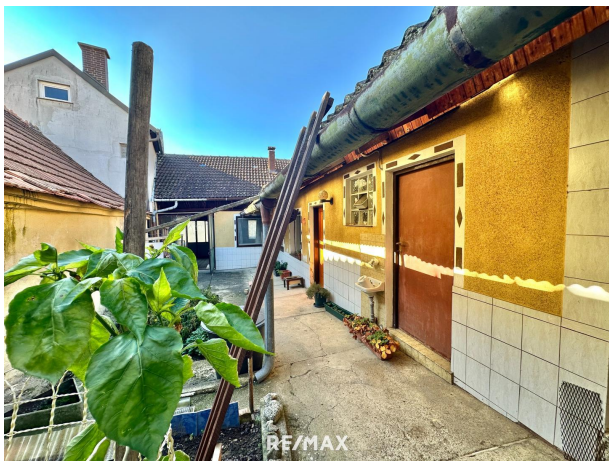




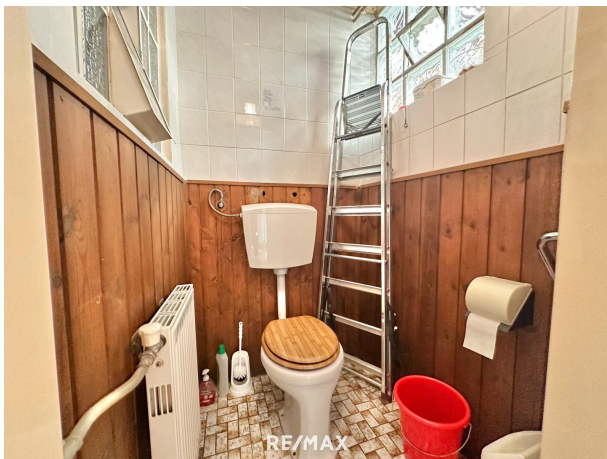
















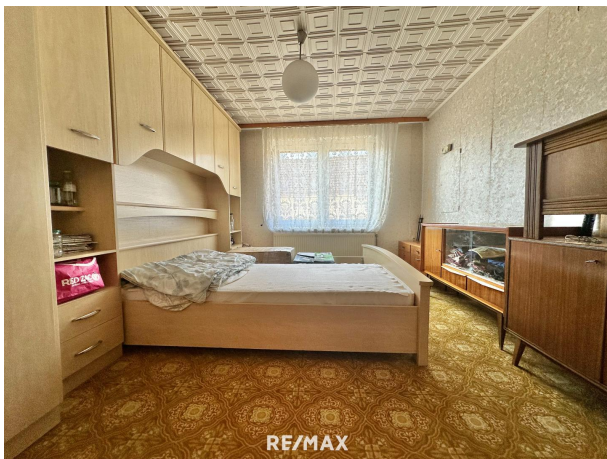














## Objektbeschreibung

Inmitten einer idyllischen und ruhigen Ortschaft gelegen, bietet dieses charmante kleine Haus den perfekten Rückzugsort vom hektischen Alltag. Raumaufteilung: •? ?Wohnzimmer •? ?Küche •? ?Schlafzimmer •? ?Badezimmer • Kabinett Außenbereich: • Garage • Lagerraum • Keller • Hobbyraum • Werkstatt Ein kleiner Garten lädt ein, die Natur zu genießen, sei es beim Frühstück an der frischen Luft oder beim Entspannen nach einem langen Tag.

Besonderheiten: •? ?Ruhige Lage mit viel Grün •? ?Flexibilität durch mögliche Renovierungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten Bezüglich einer Vergrößerung des Gebäudes ist mit dem Bauamt das Einvernehmen herzustellen. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung und die Warmwasseraufbereitung über den Elektrospeicher. Mitten im Grünen und doch nur 50 Minuten von Wien und 25 Minuten von Mistelbach mit dem Auto entfernt. Informationen zur Gemeinde finden Sie z.B. hier: <https://www.katzelsdorf.com> Abgerundet wird die einzigartige Wohnqualität durch die unmittelbare Nähe zur grünen Umgebung samt wunderschönen Spazier-/Wanderwegen sowie sehr schönen Lauf-/Fahrradstrecken. WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis! Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 312.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HeizwärmG

ebedarf:

Faktor Gesamten 2.63

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GeE

samtenergieeffizi

enz: