



#0001008387

## Uneinsehbare Grünoase mitten im Zentrum von Katzelsdorf! Pferdehaltung erlaubt!

2801 Katzelsdorf



Kaufpreis:	750.000,00 €
Wohnfläche:	130,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50

### IHR BETREUER



Eveline Kamper  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
eveline.kamper@riv.at  
+43 664 60 517 517 52





## BESCHREIBUNG

Uneinsehbare Grünoase mitten im Zentrum!

Bungalow, eigenes Gästehaus und ein herrlicher Garten, der sogar Tierhaltung erlaubt!

Das Grundstück ist Bauland Agrar gewidmet, das Halten von Hühnern fürs tägliche Frühstücksei ist damit erlaubt. Pferde und Ponys als Nachbarn sind schon da!

Interessiert?

Fordern Sie Ihr ausführliches Exposé an, ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1929
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Ofen: Elektro
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 2.472 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 2.276 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	15.06.2023
Gültig bis	14.06.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	195,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	4,54
fGEE Klasse	 G

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3,5
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	750.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	750.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Am Fuße des Rosaliengebirges gelegen und als Tor zur Buckligen Welt ist Katzelsdorf bekannt. Dank der zentralen Lage erreicht man in kurzer Zeit sowohl die Bundeshauptstadt (50km südlich von Wien) als auch den Neusiedlersee (ca. 40 km) sowie die Schneeberg und Rax.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 1km: Volksschule

NÖ Landeskindergarten Katzelsdorf

### Tourismus

< 1km: Schloss Katzelsdorf

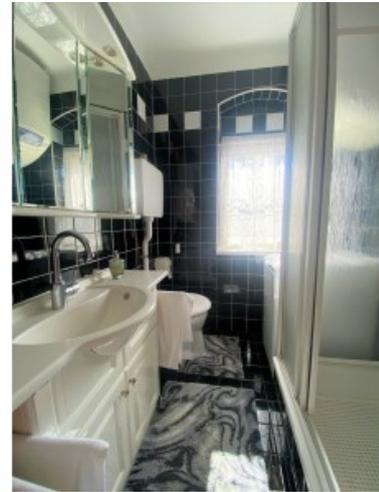
### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Post



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss DB](#)

[Grundriss Keller](#)

[Grundriss Gästehaus](#)

