



#0001008570

## Romantischer Lebensplatz für Zwei! Sofort bezugsfertig!

2801 Katzelsdorf



Kaufpreis: 265.000,00 €

Wohnfläche: 78,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





## BESCHREIBUNG

In einer ruhigen Seitengasse, aber dennoch im Zentrum befindet sich dieses schmucke Haus. Das Auto parken Sie direkt in der eigenen Einfahrt und gelangen gleich in den idyllischen Garten und zum Hauseingang.

Das Haus gliedert sich in

- \*einen Vorraum
- \*Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- \*geräumige Wohnküche
- \*Wohnzimmer
- \*Schlafzimmer
- \*separates WC

Eine Außentreppe führt in den Dachboden.

Das Haus ist teilunterkellert.

Der ebene, beinahe uneinsehbare Garten verfügt über ein gemauertes Nebengebäude und einen Lagerschuppen aus Holz. Altbaumbestand und ein Schattenplätzchen inkl. altem Birnenbaum vorhanden.

Das Haus wurde ab 2008 kernsaniert und bietet nun ein schönes Zuhause idealerweise für ein Paar.

Sofort bezugsfertig! Keine Renovierungsarbeiten erforderlich!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	Zubau 1974
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Grundfläche	485,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.04.2021
Gültig bis	25.04.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	348,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,51
fGEE Klasse	 <b>F</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	265.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	45,00 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	45,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	265.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

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

### WEITERE KOSTEN

Strom (Monatlich)	35,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gas (Monatlich)	100,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Katzelsdorf liegt 5 km südlich von Wiener Neustadt mit rund 3.500 Einwohnern. Der Ort liegt am Rand des Steinfeldes, angelehnt an die Hänge der Rosalia. Ein intaktes Ortsbild, die verkehrsgünstige Lage, die unberührten Naturlandschaften in den Leitha-Auen und an den Hängen der Rosalia, das Sport- und Kulturangebot und die vielen gemütlichen Weinheurigen und Gastronomiebetriebe machen den Ort sehr lebenswert.

Kindergärten, Volksschule, Musikschule und das private Klemens Maria Hofbauer Gymnasium runden das Bildungsangebot im Ort ab.

Zum Hauptbahnhof Wr. Neustadt sind es 5 km, mit dem öffentlichen Bus 15 Minuten.

Mit dem Auto erreichen Sie die Stadtgrenze Wien über die A2 in 30 Minuten.

Apotheke < 3 km

Arzt < 3 km

Kinderarzt < 3 km

Zahnarzt < 3 km

Einkaufszentrum < 5 km

Restaurant < 450 m

Supermarkt < 900 m

Kinderbetreuung < 3 km

Kindergarten < 900 m

Volksschule < 5 km

Mittelschule < 3 km

Gymnasium < 3 km

Universität < 5 km

Bank < 700 m

Bus/Straßenbahn < 3 km

Polizei < 3 km

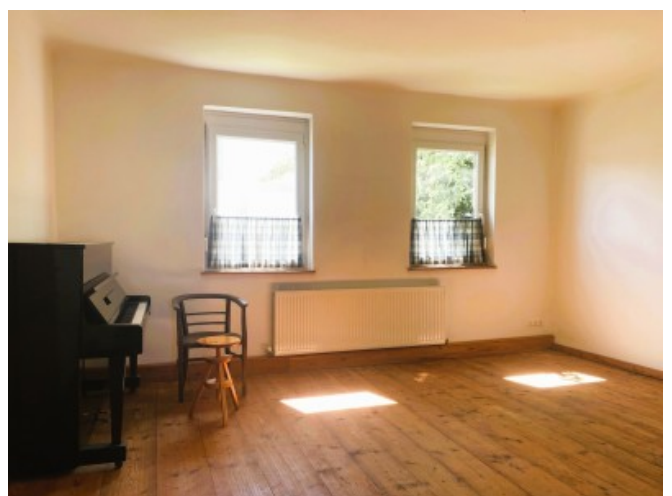
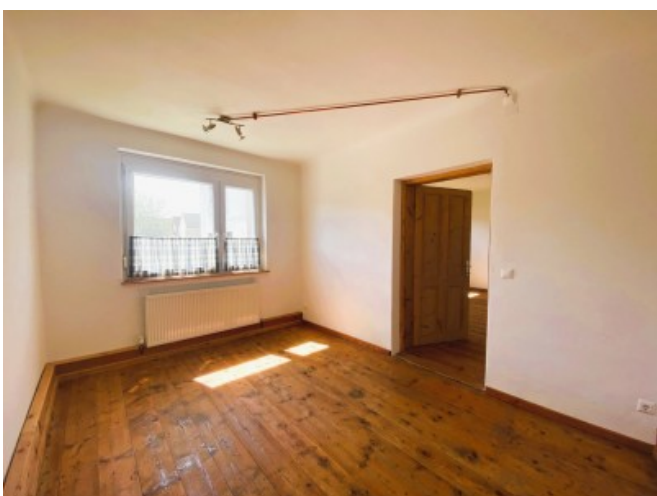
Postamt < 900 m

Tankstelle < 2 km

Zug < 800 m



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Einreichplan KORRIGIERT](#)

