

Inserat ID: 183886

erstellt am : 11.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 389000€

Straße:

2700 Katzelsdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ljiljana Lukijanovic

Tel:

l.lukijan@wertimmobilien.at

Wohnfläche: 121.91m²

Katzelsdorf bei Wr. Neustadt - Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern, Garten & 2 Parkplätze inklusive



Ihr neues Zuhause in ruhiger Frohsdorfersiedlung -

ab ??389.000, - belagsfertig

Die Highlights im Überblick

Kaufpreis ab: ? 389.000.-

Wohnnutzfläche: 121,91 m² auf 2 Etagen

Zimmer: 4

Extras: 2 Bäder

Garten mit Vorgarten: ca. 110 m² Garten mit Vorgarten & 12 m² Terrasse

Balkon: 1

Stellplätze: 2 Stellplätze im Kaufpreis inkludiert (E-Mobilitätsvorbereitung)

Technikraum & Abstellraum

Raumaufteilung

Erdgeschoss: Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse ? Moderne Küche ?

Technikraum ? Abstellraum ? Badezimmer mit Dusche und WC

Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, Abstellraum

Zugang zum Balkon ? Badezimmer mit Badewanne, WC

Diese moderne Doppelhaushälfte verbindet zeitgemäße Architektur, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort ? umgeben von Natur, Kultur und urbaner Infrastruktur. Errichtet in hochwertiger Ziegelmassivbauweise, überzeugt dieses Haus durch klare Linien, eine optimale Raumaufteilung und exklusive Ausstattung.

Ausstattung & Technik ? Komfort trifft Zukunftssicherheit

Ziegelmassivbauweise ? langlebig & energieeffizient

Moderne Luftwärmepumpe von Vaillant mit Fußbodenheizung auf allen Ebenen

Photovoltaik-Vorbereitung ? für nachhaltige Energieversorgung

Hochwertige 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu Fenster

Elektrische Rollläden für Sicht- & Sonnenschutz

Lage & Lebensqualität ? urbaner Rückzugsort mit Naturanschluss

Ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit hoher Lebensqualität

Hervorragende Verkehrsanbindung ? in ca. 40 Minuten in Wien,

Wiener Neustadt erreichen Sie in wenigen Minuten

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Natur & Freizeit: Spazier- und Radwege entlang der Leitha, sowie Ausflüge zum Schloss Frohsdorf oder in die nahegelegenen Weinberge und Wandergebiete bieten viel Freizeitqualität

Genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Die Nähe zur Stadt und die Ruhe der Natur.

Kontakt & Besichtigung

Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52

l.lukijan@wertimmobilien.at

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus ? sie ist ein stilvoller Rückzugsort mit bleibendem Wert.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren exklusiven Termin ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Hinweis

Die beigefügten Bilder sind Visualisierungen und dienen lediglich der Veranschaulichung. Sie zeigen

nicht den aktuellen Bauzustand. Geringfügige Abweichungen in Ausführung, Farbgebung oder Materialwahl sind im Zuge der Fertigstellung möglich und bleiben vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <2.000m Klinik <2.000m Krankenhaus

<3.500m Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <2.000m Höhere Schule <2.500m Universität <6.000m Nahversorgung

Supermarkt <2.000m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige

Bank <2.000m Geldautomat <2.000m Post <2.000m Polizei

<2.000m Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <500m Bahnhof

<2.000m Flughafen <5.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 121.91m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 389000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ljiljana

Nachname: Lukijanovic

E-Mail: l.lukijan@wertimmobilien.at