

Inserat ID: 183307

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 415000€

Straße:

2700 Katzelsdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ljiljana Lukijanovic

Tel:

l.lukijan@wertimmobilien.at

Wohnfläche: 130.28m²

**TOP LAGE - Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern &
Garten an der Stadtgrenze zu Wr. Neustadt**



Katzelsdorf ? Ihre stilvolle Doppelhaushälfte in ruhige Frohsdorfersiedlung

ab ??415.000,- belagsfertig

Die Highlights im Überblick

Kaufpreis ab: ? 415.000.-

Wohnnutzfläche: 130,28 m² auf 2 Etagen

Zimmer: 5

Extras: 2 Bäder, Gäste-WC

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

Balkon: 1

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

Technikraum / zusätzlicher Stauraum optional verfügbar

Raumaufteilung

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

Gästezimmer oder Büro ? Abstellraum ? Badezimmer mit Dusche und WC

Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, davon ein Schlafzimmer mit eigenem begehbarem Kleiderschrank

Zugang zum Balkon ? Badezimmer mit Badewanne und Dusche, 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 Raffstores 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.

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

Wohnfläche: 130.28m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 38.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.66m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 415000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ljiljana

Nachname: Lukijanovic

E-Mail: l.lukijan@wertimmobilien.at