

Beste Lage in Katzelsdorf!



Objektnummer: 2902-3

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2801 Katzelsdorf |
| Baujahr: | 1977 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 81,77 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 47,80 m ² |
| Kaufpreis: | 269.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

9.684,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81
H +43 660 155 95 48



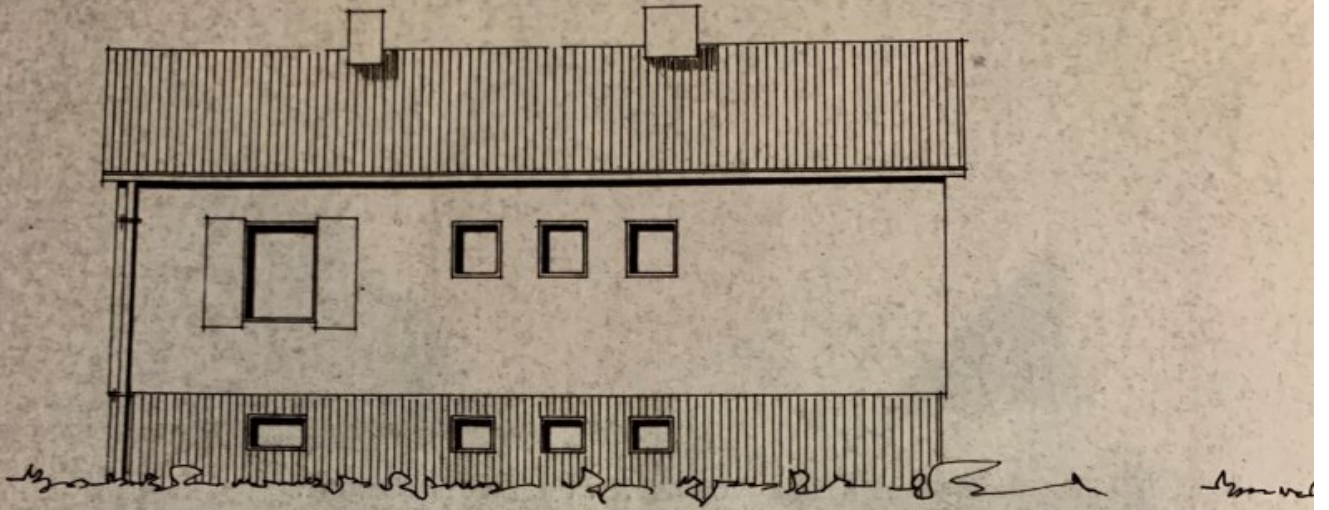






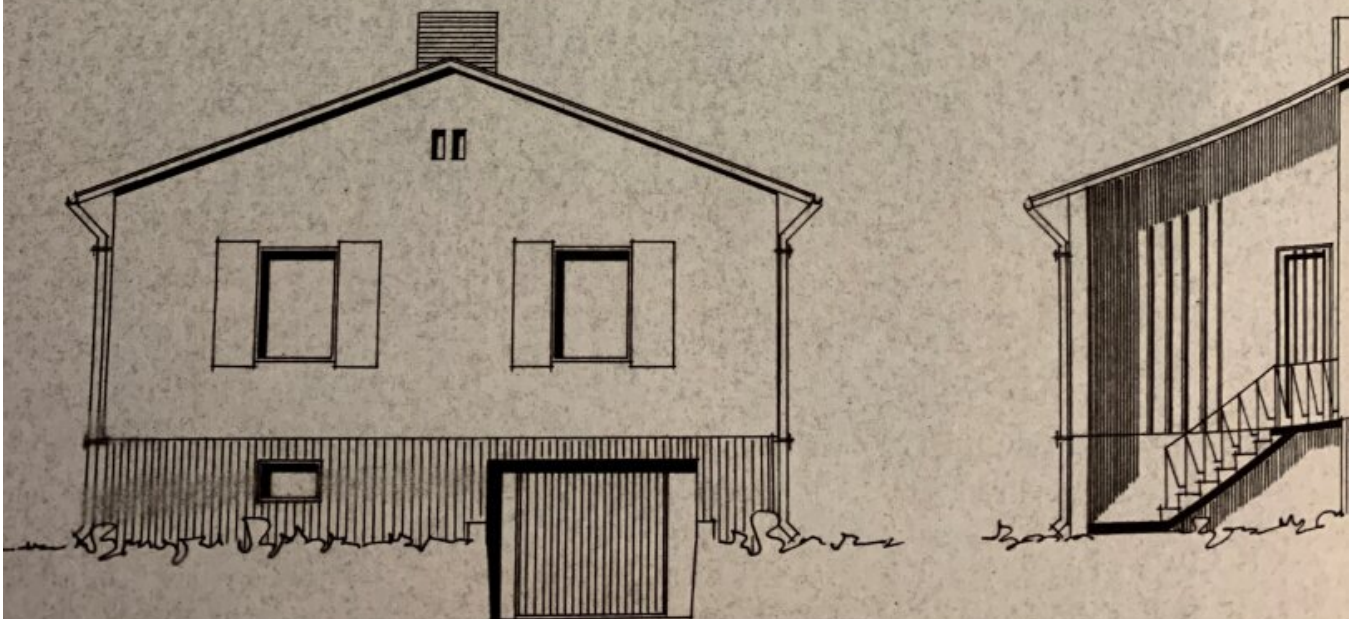


NORDANSICHT

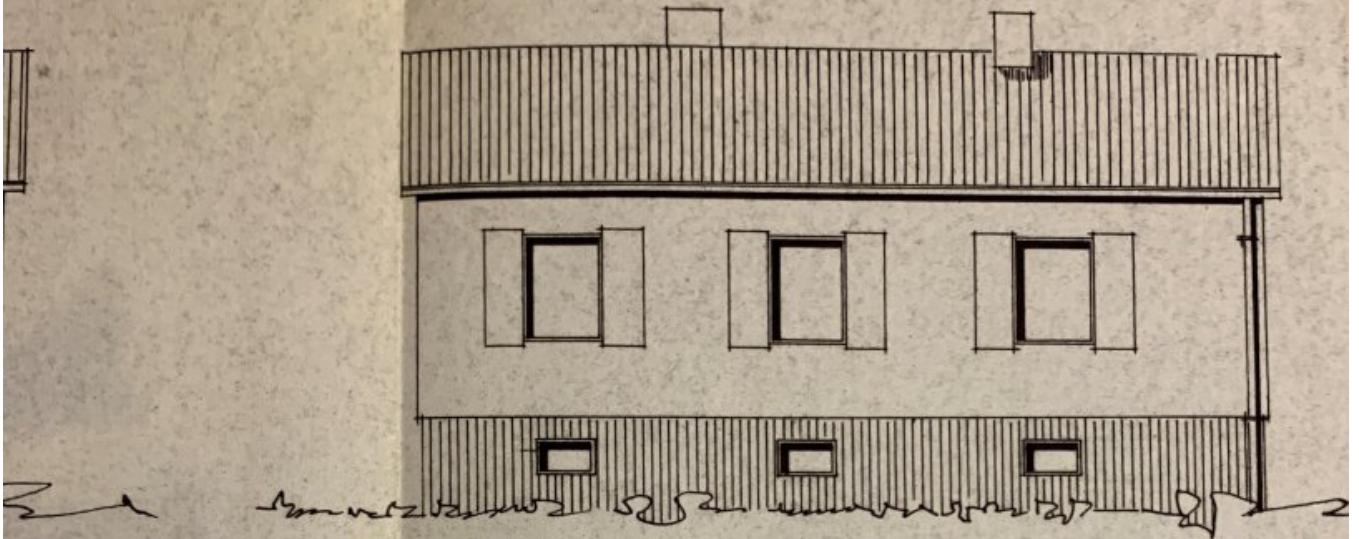


OSTANSICHT

WESTANSICHT

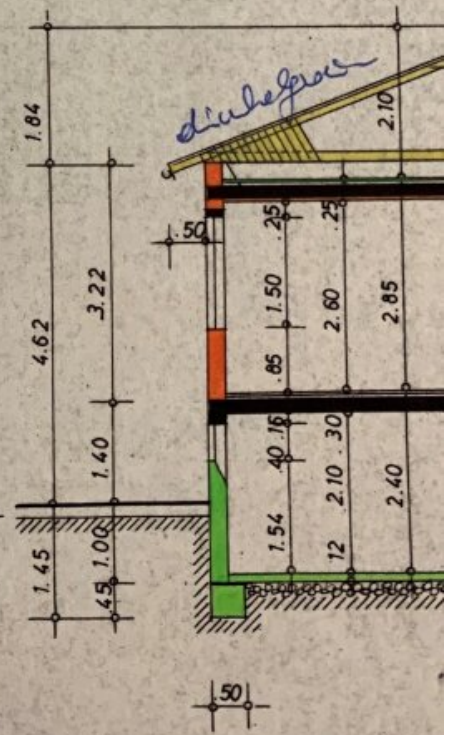
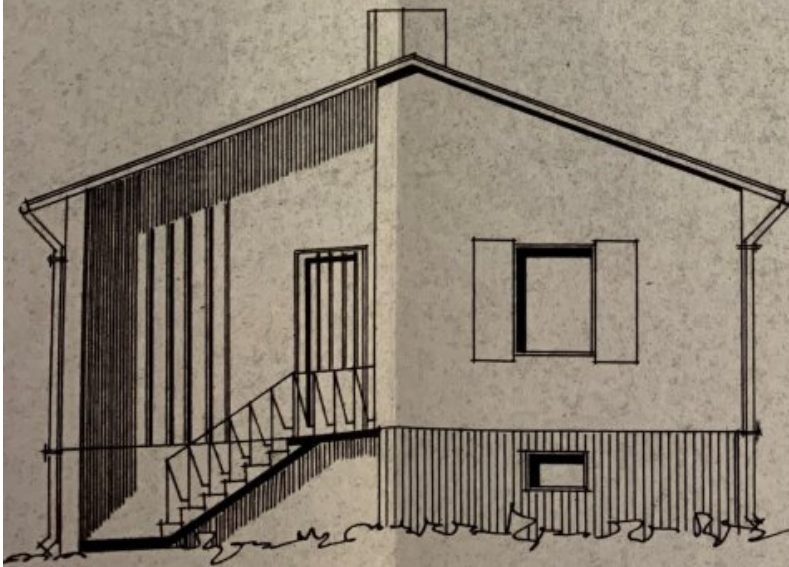


SÜDANSICHT

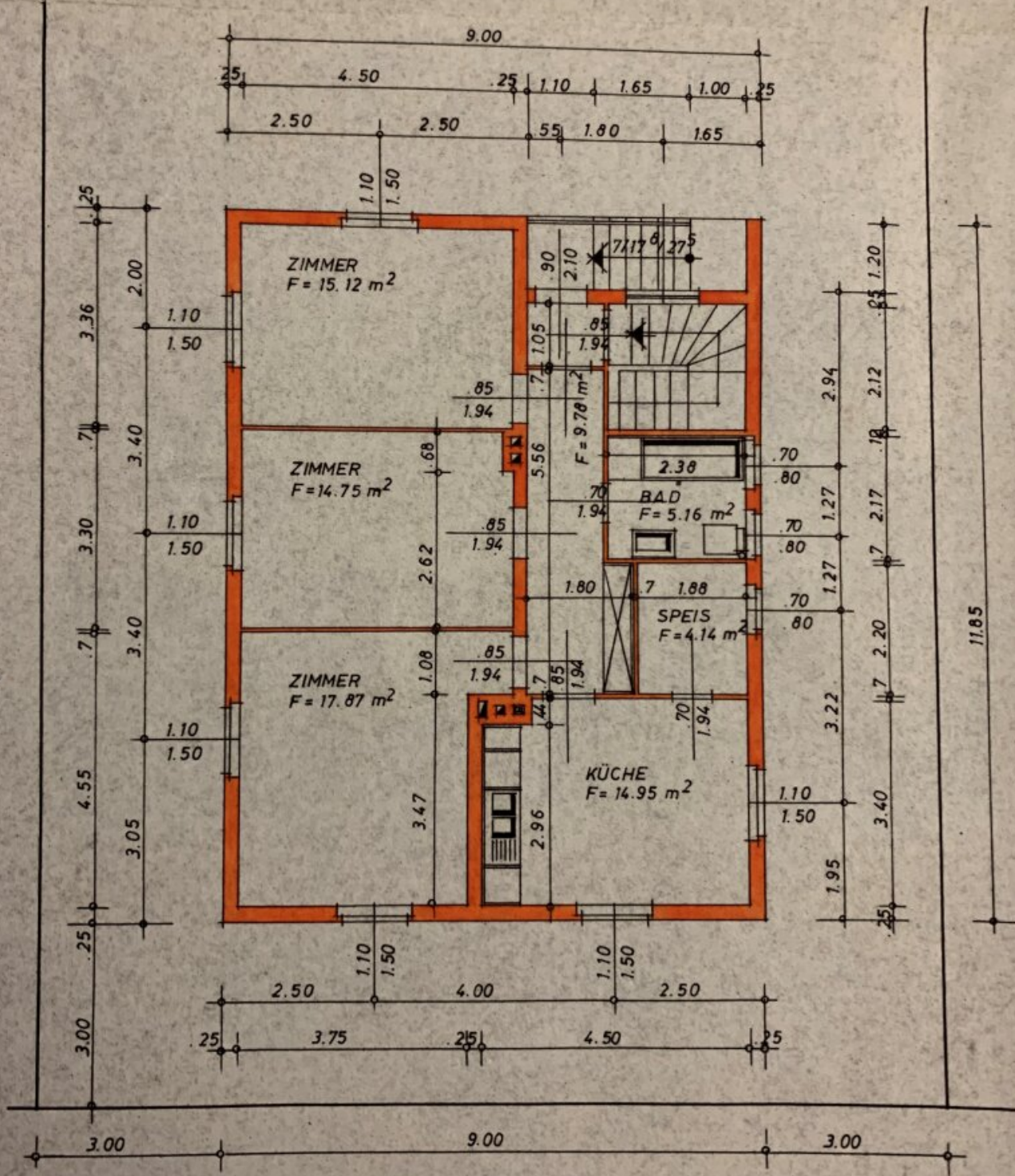


WESTANSICHT

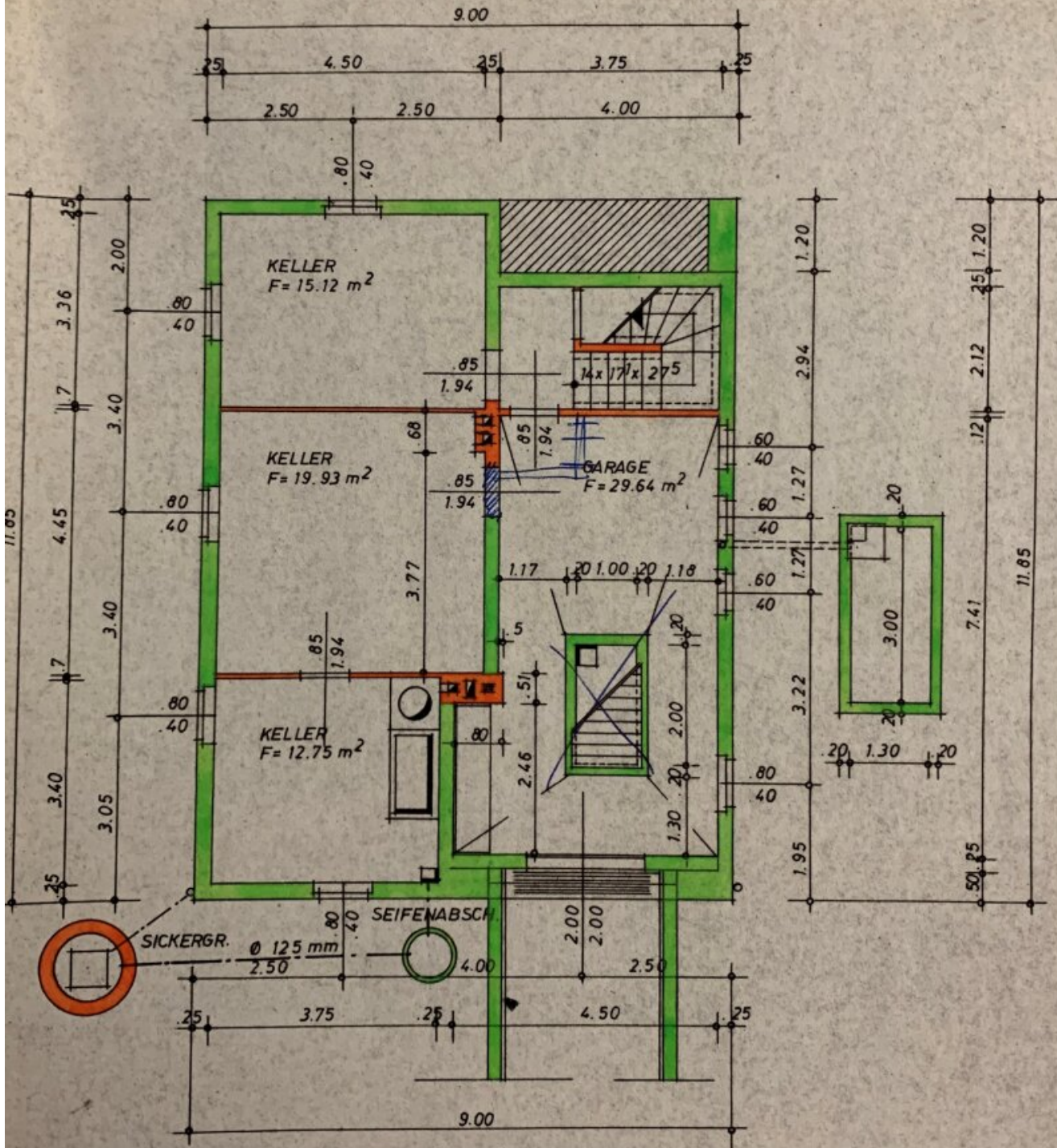
SCHNITT A - E



ERDGESCHOSS



KELLERGEHOSS



GZ: 11488/23
 Kat. Gem.: Katzelsdorf (23 4 15)
 Ger. Bez.: Wiener Neustadt
 Plandatum: 22.06.2023



Büro Wiener Neustadt
 DI Thomas Burtscher
 Städtlich beauftragter und beauftragter
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen
 2700 Wiener Neustadt, Zahnengasse 1/6/2
 Tel.: 02622/22619 Fax: 02622/22619-4
 burtscher.t@area-vermessung.at
 www.area-vermessung.at

ACHTUNG
 bei dieser Ausfertigung handelt es sich um einen
Vorabzug
 Alle billige Änderungen wegen technischer bzw.
 rechtlicher Erfordernisse oder/und im Zuge
 behördlicher Verfahren sind jederzeit möglich

Lageplan 1:250



REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Kurzfristige Entscheidungen möglich

Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

Österreichweit

bis zu 40
Jahre Laufzeit

Finanzierungsbeispiel

| | | | |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|
| Kaufpreis Immobilie | € 269 000,00 | Nebenkosten geschätzt | € 26 900,00 |
| Kreditbetrag | € 236 720,00 | Eigenmittel | € 59 180,00 |
| Laufzeit in Jahren | 35,00 | Zinssatz 20 Jahre Fix | 3,45% |
| beispielhafte Rate | € 1 015,21 | | |
| Gesamtbelastung *) | € 426 389,72 | | |

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*)Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 05.03.2025



Mag. (FH) Barbara Lon
+43 680 23 81 282
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc
+43 660 525 79 21
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



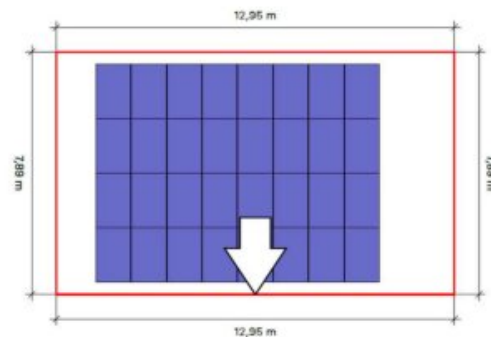
Energieunabhängigkeit für Kapellauweg 4,2801 Katelsdorf in 6 bis 8 Wochen fix fertig

Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



| Dach | System | Modul | Höhe | Stückzahl | Gesamtleistung |
|------------------|------------|--|--------|-----------|----------------|
| Dach 1 Ziegel | Stringfall | TWMMH-40HD445 1762*1334*50 mm 445 Wp | 5,60 m | 32 | 14,24 kWp |

Beispielhafte Preise per 28.04.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

RE/MAX

**Wir planen individuell für Sie
und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**

Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

PV Fachmann Mario Zorec
+43 660 27 00 150
mario.zorec@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus in 2801 Katzelsdorf in Niederösterreich bietet eine einzigartige Gelegenheit, Ihr eigenes Zuhause zu schaffen. Es ist ideal für eine Familie, die ein eigenes Heim mit all seinen Annehmlichkeiten sucht.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von 81,77 m², aufgeteilt auf 3 Zimmer, und ist sanierungsbedürftig. Es gibt einen Garten, eine Garage und eine Küche mit Einbaugeräten, ein Bad mit Fenster und Badewanne sowie Satelliten-TV. Beheizt wird mittels Gas- und Zentralheizung.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von rund 324m².

Die Verkehrsanbindung ist dank der nahegelegenen Bushaltestelle einfach. Es gibt eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe, darunter Arzt, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Einkaufszentrum.

Aufteilung:

EG

- Windfang
- Diele
- Badezimmer
- 3 Zimmer
- Küche

KG

- Garage
- 3 Kellerräume

Ausstattung:

- ca. 29,64m² Garage
- Gaszentralheizung

Kaufpreis: € 269.000,--

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap