

**Beste Lage in Katzelsdorf!**



**Objektnummer: 2902-3**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2801 Katzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	81,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	47,80 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1  
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81  
H +43 660 155 95 48







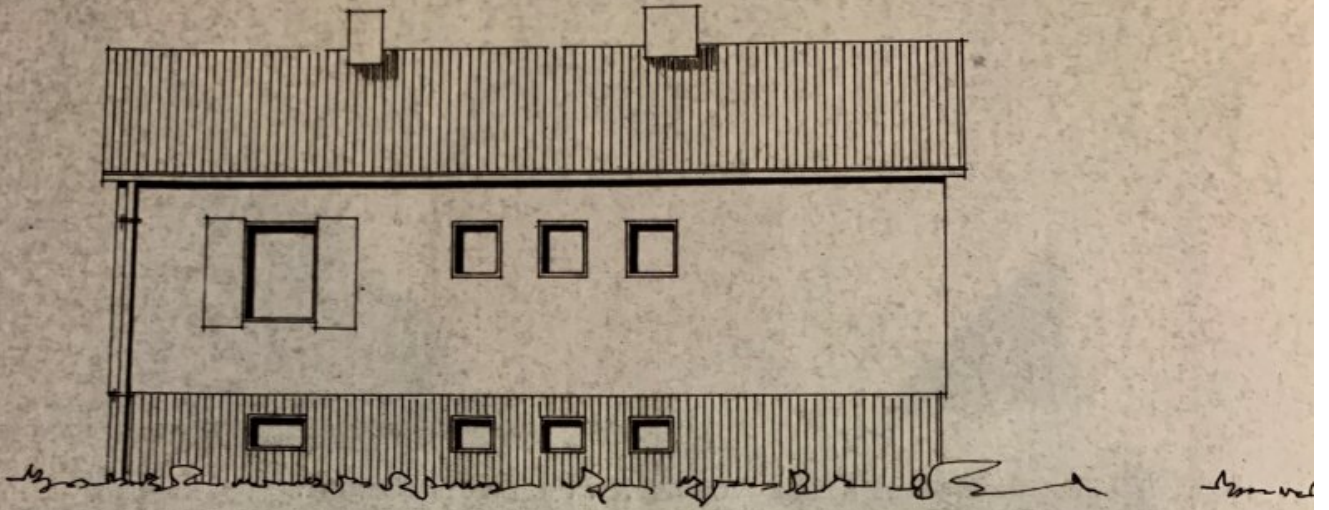






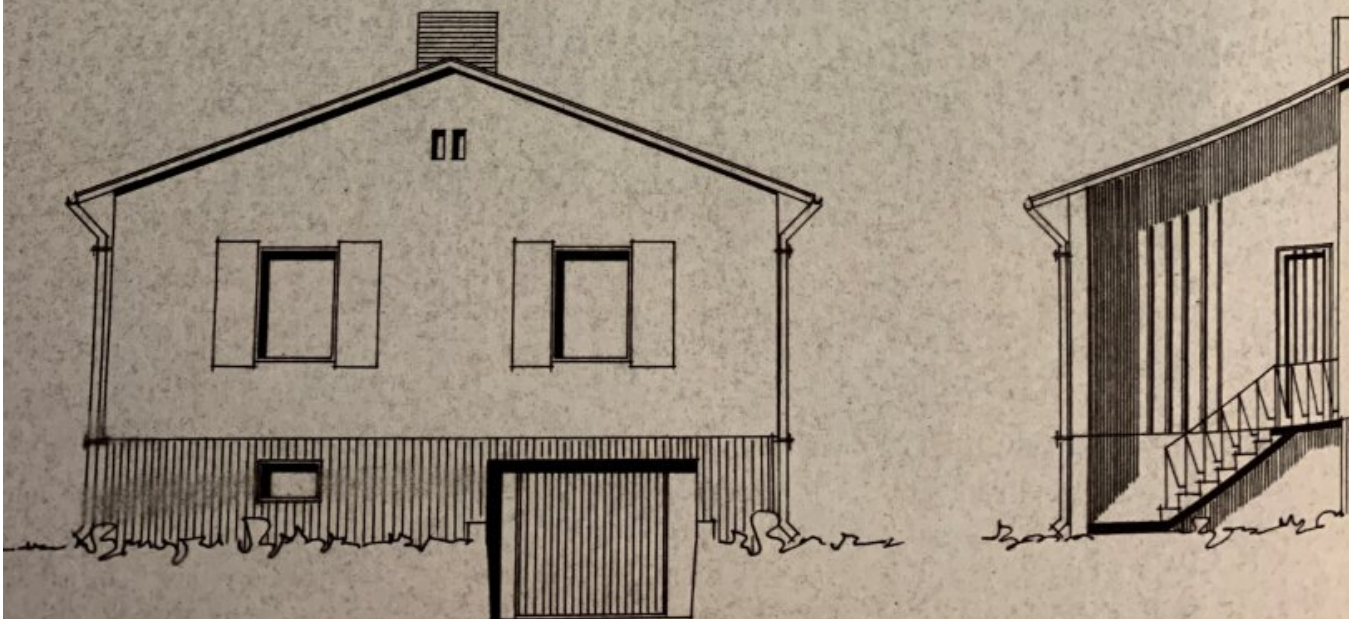


NORDANSICHT

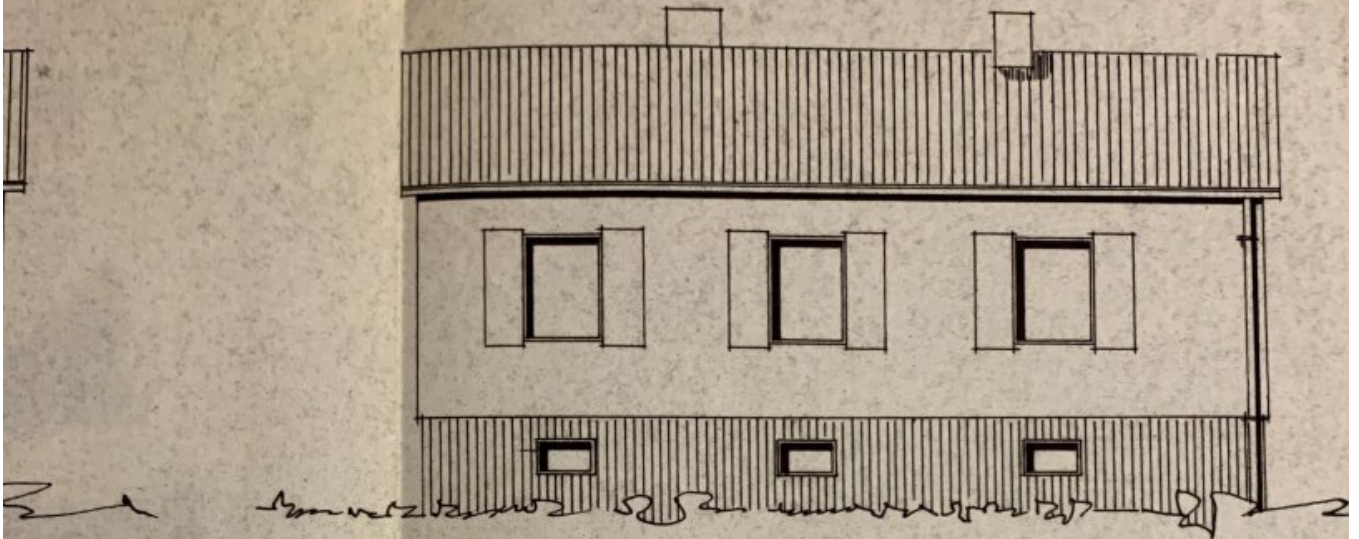


OSTANSICHT

WESTANSICHT

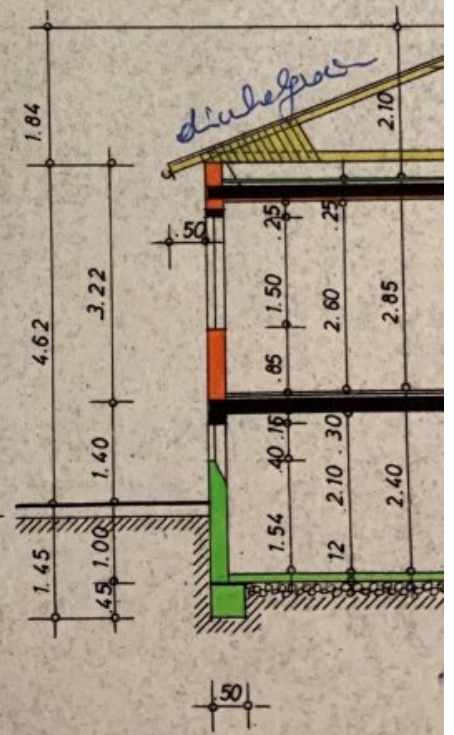
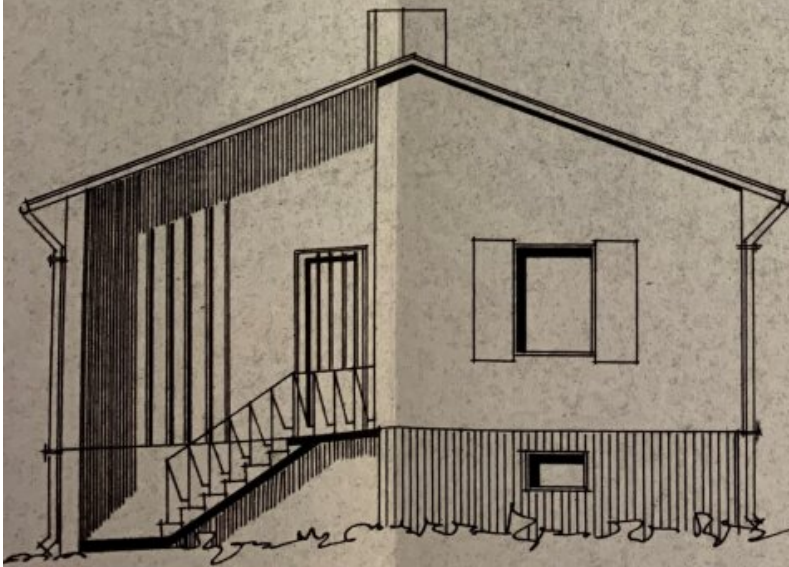


SÜDANSICHT

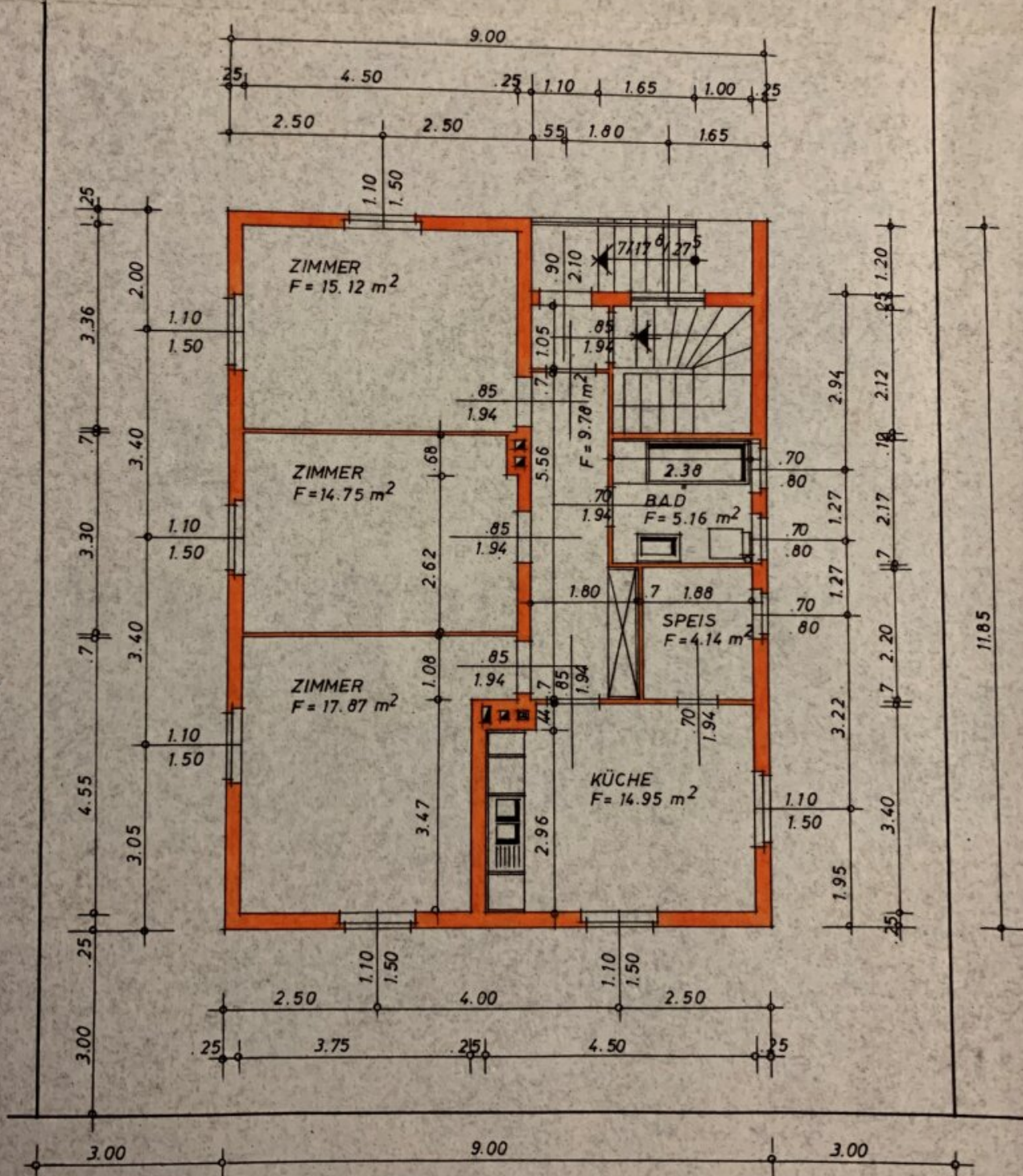


WESTANSICHT

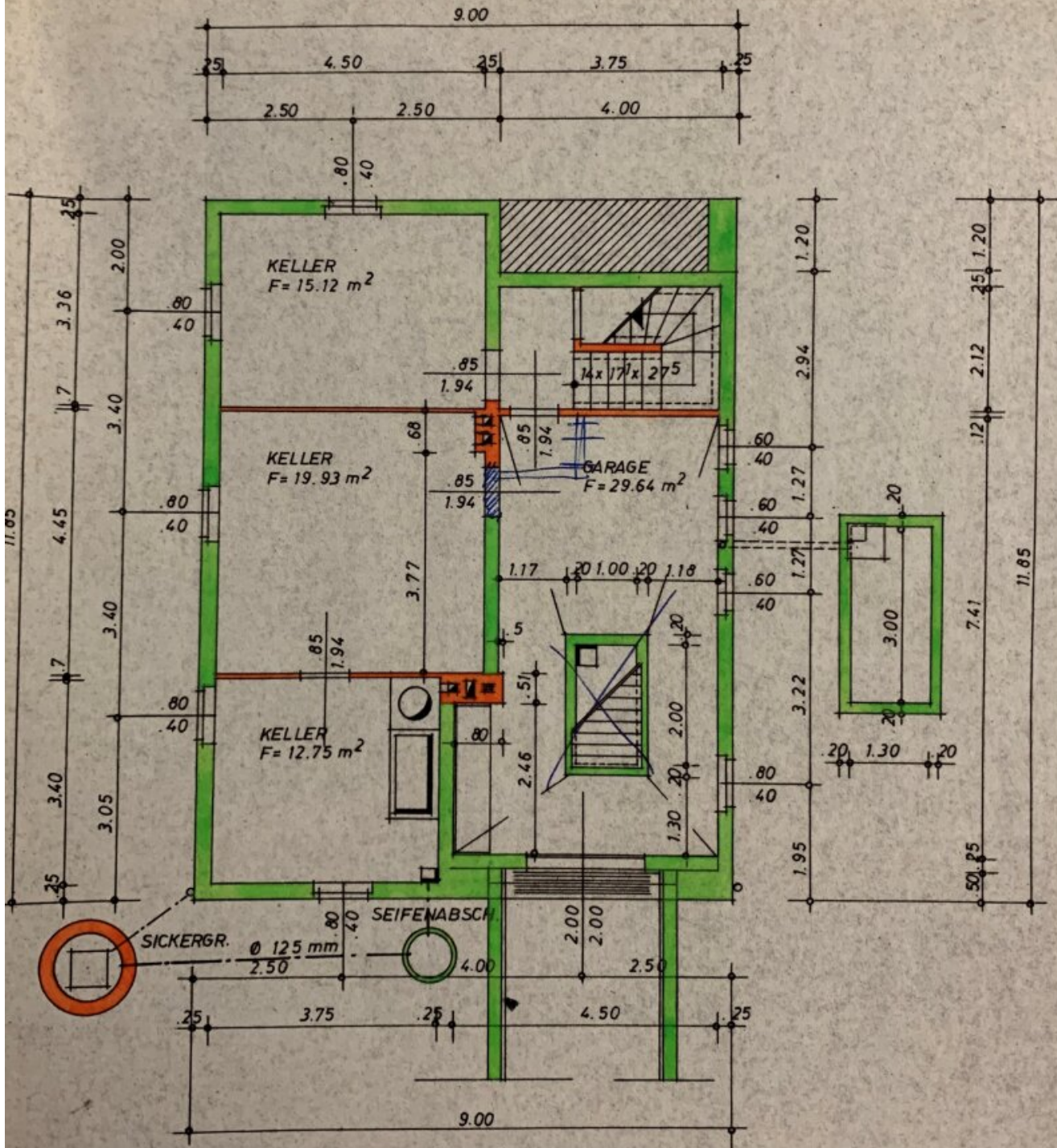
SCHNITT A - E



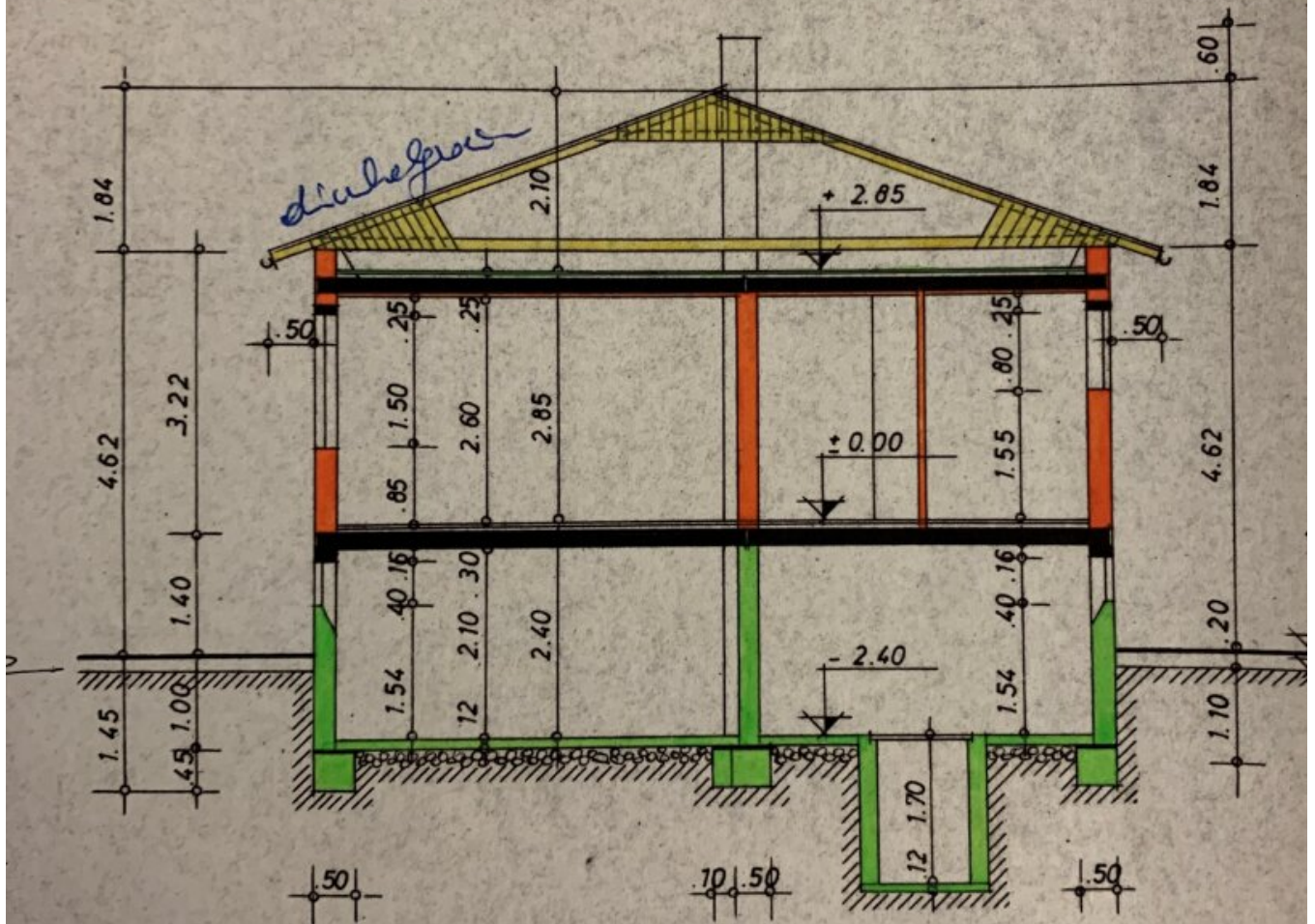
# ERDGESCHOSS



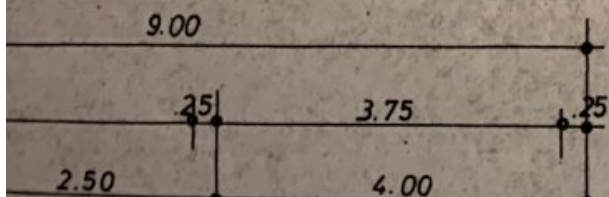
KELLERGESSCHOSS



SCHNITT A - B



HOSS



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



Büro Wiener Neustadt  
 DI Thomas Burtscher  
 Städtisch beauftragter und beauftragter  
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
 2700 Wiener Neustadt, Zahnwegasse 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	€ 289.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 17.340,00
Kreditbetrag	€ 231.200,00	Eigenmittel	€ 75.140,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,400%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 984,58</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 413.523,16		

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

Stand: 20.05.2024



Christian Wagner  
+43 660 52 57 921  
christian.wagner@realfinanz.at



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

## 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 m<sup>2</sup>, 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 324m<sup>2</sup>.

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. 29,64m<sup>2</sup> Garage
- Gaszentralheizung



**Kaufpreis: € 289.000,--**

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