# Traumhafte Maisonettewohnung in Katzelsdorf - ideal für Familien

Wohnzimmer

## Objektnummer: 3830

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mauritiusgasse |
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3434 Katzelsdorf |
| **Baujahr:** | 2005 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 109,89 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 6,90 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,26 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,12 |
| **Kaufpreis:** | 199.914,00 € |
| **Betriebskosten:** | 236,61 € |
| **USt.:** | 28,67 € |

**Provisionsangabe:**

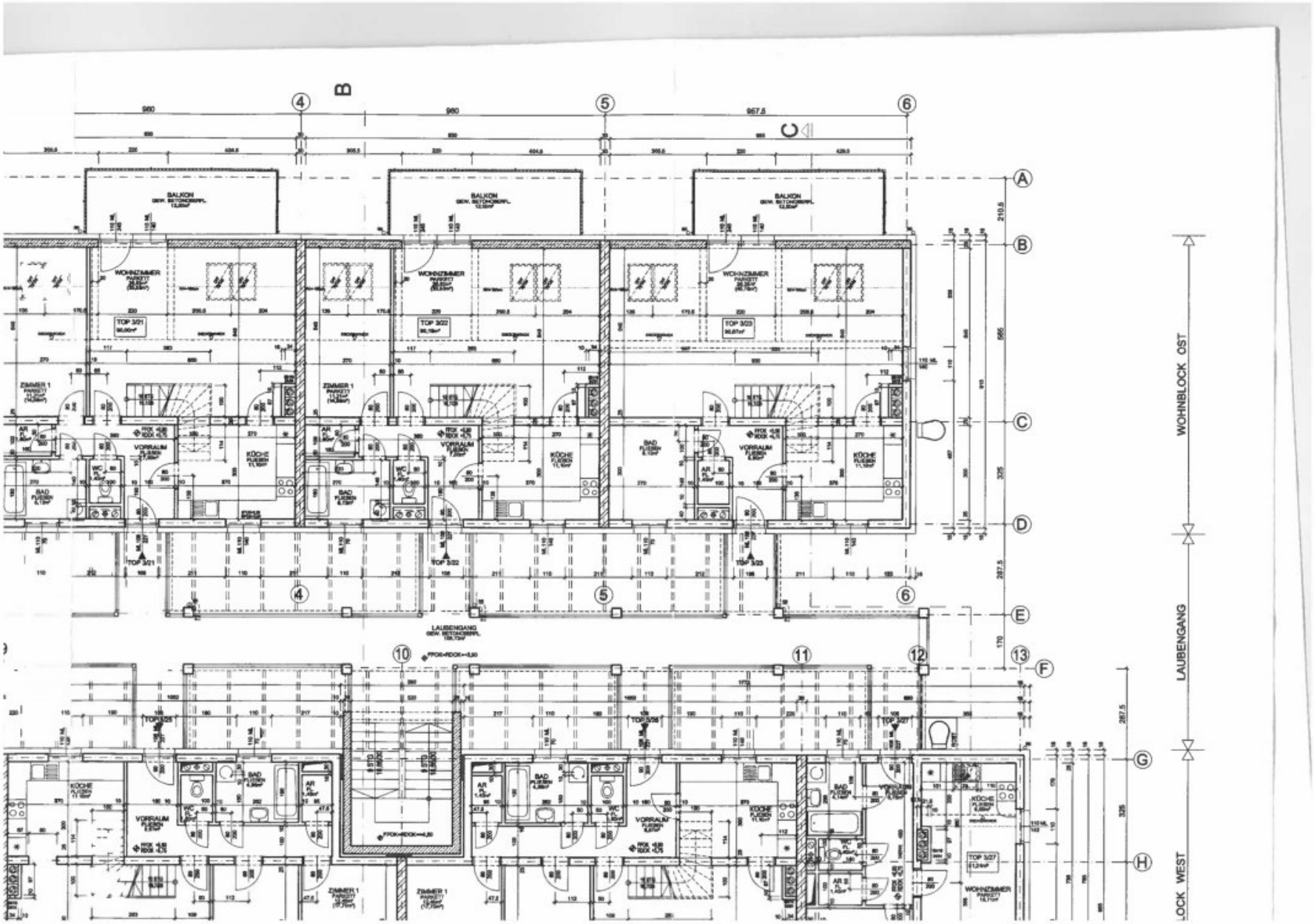
Provisionsfrei

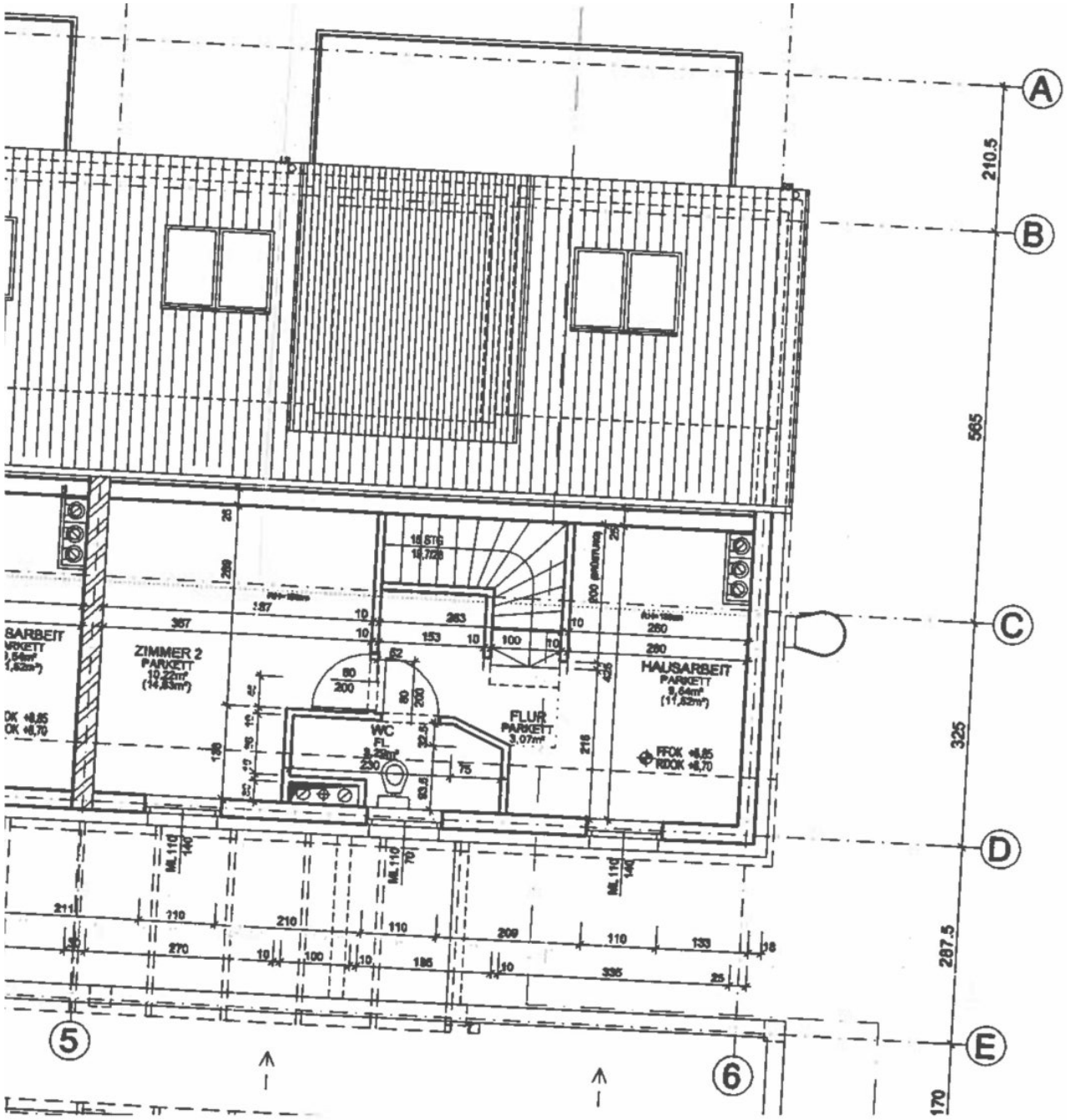
# Ihr Ansprechpartner

**Christian Vollmann**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +43 1 9823601 642
H 0676/5045005


WOHNBLOCK OST
LAUBENGANG
LOCK WEST



A
B
C
D
E
5
6
210.5
565
325
287.5
170
ZIMMER 2
PARKETT
10,22m²
(14,83m²)
HAUSARBEIT
PARKETT
9,64m²
(11,62m²)
FLUR
PARKETT
3,07m²
WC
FL
FFOK +6,85
RDOK +6,70

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Maisonette-Wohnung in der malerischen Gemeinde Katzelsdorf**. Zum Kauf steht eine gepflegte Maisonette-Wohnung, welche Ihnen eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und harmonischem Lebensstil bietet.

Mit einer Wohnfläche von **ca. 110 m²** bietet es Raum zum Wachsen, Ankommen und Wohlfühlen. Auf der ersten Ebene befinden sich das Vorzimmer, von dem man in das geräumige Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf den herrlichen Balkon gelangt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Duschkabine sowie über ein WC. Weiteres befindet sich hier die Küche, welche vom Vorzimmer aus begehbar ist. Der Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Über die schöne Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss, dort befinden sich zwei Schlafzimmer und ein WC mit Waschbecken.

*Zur Information: der Hausarbeitsraum wurde verschlossen und ist nun ein Schlafzimmer.*

In den Wohnräumen wurden hochwertige Parkettböden verlegt, während sich in der Küche, im Vorzimmer und in den Sanitärräumen Fliesen erstrecken.

Ein Kellerabteil rundet das Wohnungsangebot perfekt ab.

Die Beheizung erfolgt durch eine Gaszentralheizung.

Der Abstellplatz bietet Ihnen genügend Stellfläche für ihr Fahrzeug (Kaufpreis € 10.000,--).

Die Lage spricht für sich: Die Lage dieser Wohnung ist ebenfalls herausragend. Katzelsdorf bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist. Die Gemeinde wurde schon mehrfach zur familienfreundlichsten Gemeinde gewählt. Außerdem ist die Wohnung nur ca. 12 Autominuten von Tulln entfernt.

**Kaufpreis Wohnung:** € 199.914,--

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 30.03.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 46,48 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,12 Klasse C.

*Hier finden Sie ein Zuhause, das Ihnen sowohl Raum zum Wachsen als auch einen Ort der Entspannung bietet.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.500m
Apotheke <6.250m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.750m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <3.250m
Schule <1.250m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.250m

**Sonstige**
Bank <6.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <250m
Bahnhof <5.250m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap