

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



**Ihr Eigentum nahe Wr. Neustadt**

**Objektnummer: 25783**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Katzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Ljiljana Lukjanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052

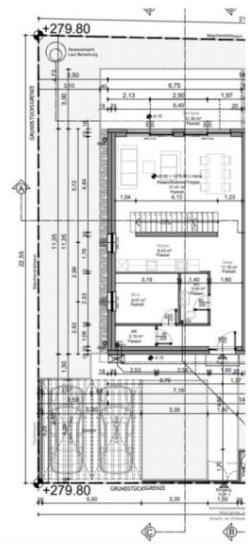
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



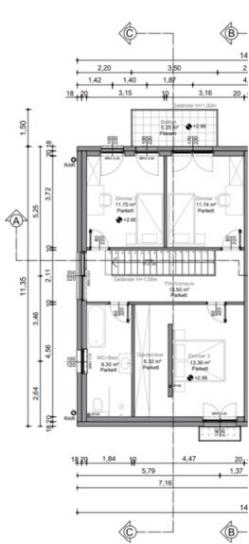


GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Katzelsdorf – Ihre stilvolle Doppelhaushälfte in ruhige Frohsdorfersiedlung

**ab € 415.000,- belagsfertig**

#### Die Highlights im Überblick

- **Kaufpreis ab:** € 415.000.-
- **Wohnnutzfläche:** 130,28 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen
- **Zimmer:** 5
- **Extras:** 2 Bäder, Gäste-WC
- **Garten mit Vorgarten:** ca. 110 m<sup>2</sup> Garten mit Vorgarten & 12 m<sup>2</sup> 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 begehbarer 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 Lukjanovic/ 0664 542 30 52**

**I.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