

**familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Vollkeller, Sauna
& Garage in idyllischer Ruhelage**



Objektnummer: 6291/6565

Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wohnpark
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2801 Katzelsdorf
Heizwärmebedarf:	D 124,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.
Schubertallee 12
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268
F +43(2625) 32268

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

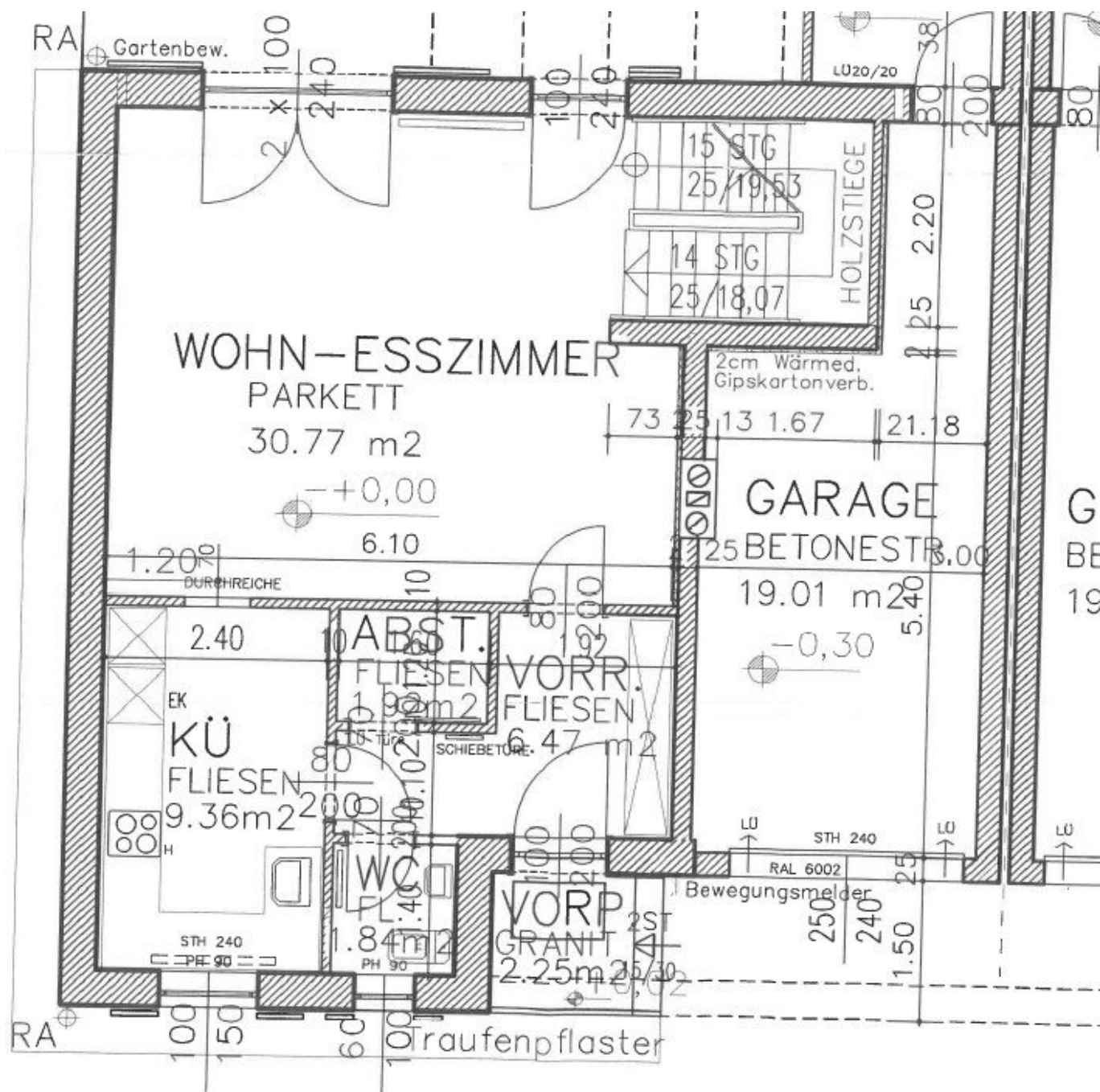


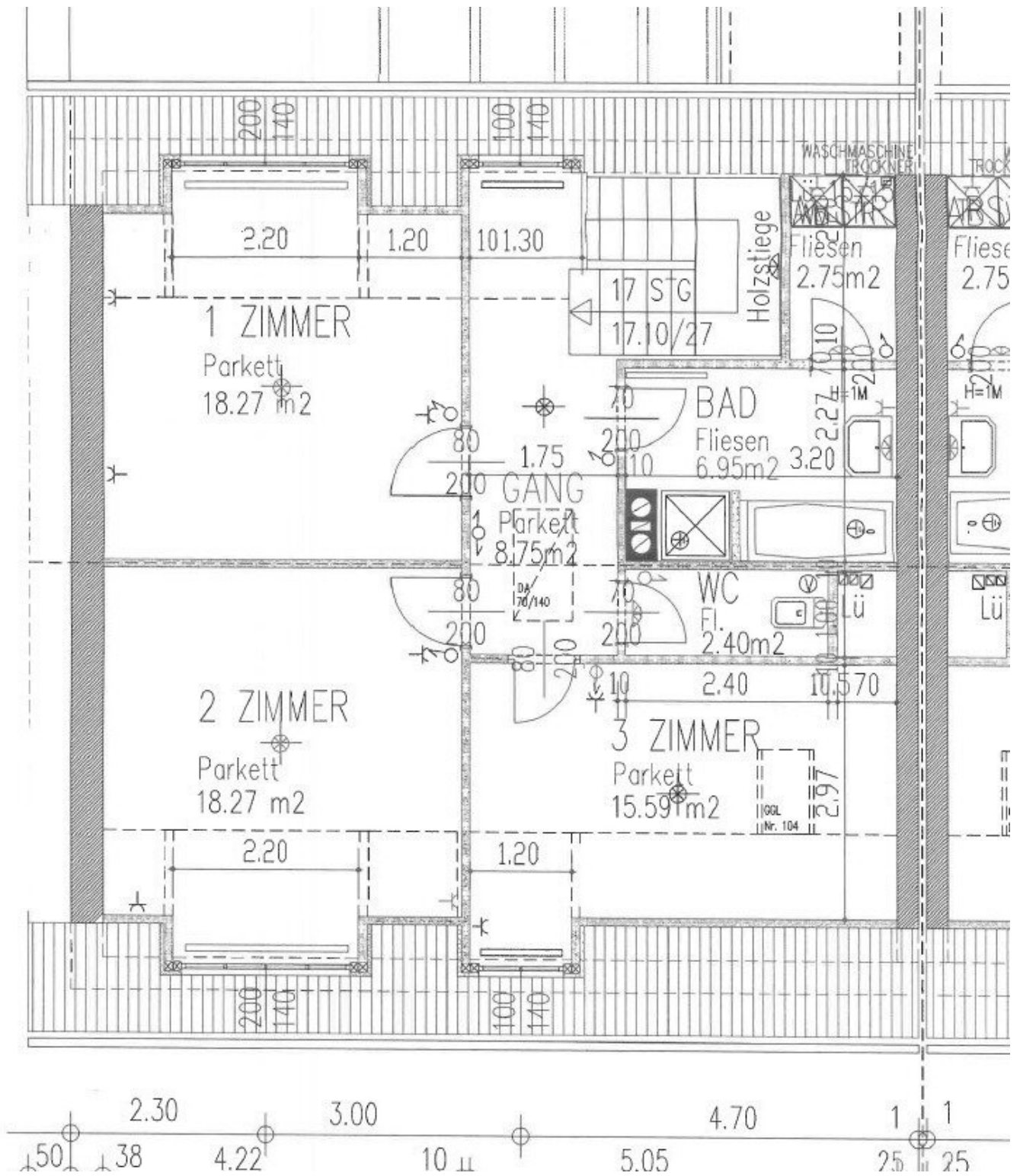


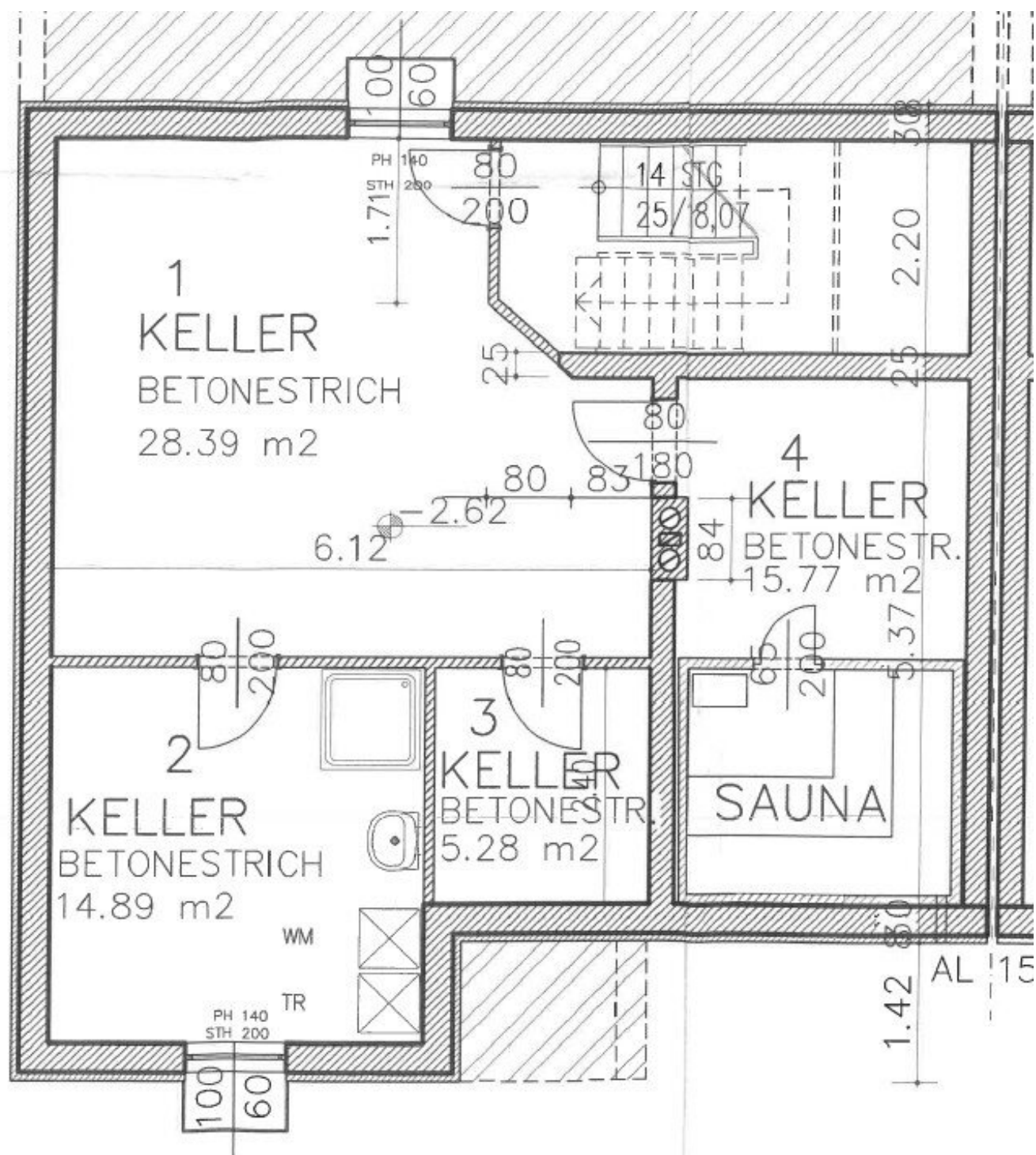












Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: ca. 450 m²

WOHNFLÄCHE: ca. 170 m²

BAUJAHR: 1998

ERDGESCHOSS: Vorraum, hochwertig möblierte Küche, helles Wohnzimmer mit Schwedenofen und Ausgang auf die Terrasse, WC;

OBERGESCHOSS: Vorraum, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, schönes Bad, separates WC;

DACHGESCHOSS: Atelier

KELLER: beheizter Vollkeller für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

HEIZUNG: Gaszentralheizung (im Keller Fußbodenheizung) + wunderschöner Specksteinofen im Wohnzimmer

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte und familienfreundliche Doppelhaushälfte in idyllischer und absoluter Ruhelage, ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch Komfort genießen möchten. Das Haus bietet viel Platz zum Leben, Spielen und Entspannen – eingebettet in eine grüne, sichere Umgebung.

Der Garten ist ein echtes Highlight: Hier können Kinder ungestört spielen, während Erwachsene die Ruhe genießen. Eine Sauna im Garten sorgt für besondere Wohlfühlmomente und macht das Zuhause zu einer privaten Wellnessoase.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Hobby, Hauswirtschaft oder zusätzlichen Platz für die Familie. Die Garage ermöglicht bequemes Parken und zusätzlichen Stauraum.

Die ruhige Lage fernab von Durchzugsverkehr und nur wenige Schritte vom Auegebiet bietet hohe Lebensqualität. Gegenüberliegend garantiert ein unverbaubares Naturschutzgebiet dauerhafte Naturidylle, während Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten gut erreichbar sind. Das Grundstück befindet sich zudem nicht im Hochwassergebiet.

- Idyllische, ruhige Wohnlage
- Eigener Garten mit Sauna

- Vollkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garage
- Viel Platz für Familienleben
- Ruhiges und sicheres Wohnumfeld

KAUFPREIS: € 498.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.250m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.250m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap