



#0001009079

Romantischer Lebensplatz für Zwei! Sofort bezugsfertig!

2801 Katzelsdorf



Purchase price: 265.000,00 €

Living Area: 78,00 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





DESCRIPTION

In einer ruhigen Seitengasse, aber dennoch im Zentrum befindet sich dieses schmucke Haus. Das Auto parken Sie direkt in der eigenen Einfahrt und gelangen gleich in den idyllischen Garten und zum Hauseingang.

Das Haus gliedert sich in

- *einen Vorraum
- *Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- *geräumige Wohnküche
- *Wohnzimmer
- *Schlafzimmer
- *separates WC

Eine Außentreppe führt in den Dachboden.

Das Haus ist teilunterkellert.

Der ebene, beinahe uneinsehbare Garten verfügt über ein gemauertes Nebengebäude und einen Lagerschuppen aus Holz. Altbaumbestand und ein Schattenplätzchen inkl. altem Birnenbaum vorhanden.

Das Haus wurde ab 2008 kernsaniert und bietet nun ein schönes Zuhause idealerweise für ein Paar.

Sofort bezugsfertig! Keine Renovierungsarbeiten erforderlich!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	Zubau 1974
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 78 sqm
Base Area	485,00 sqm
Cellar Area	ca. 25 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	26.04.2021
Valid until	25.04.2031
HWB-Value (KWh/m ² /a)	348,00
HWB Class	 G
fGEE Value	3,51
fGEE Class	 F

SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	265.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	45,00 € incl. 10% VAT
---------------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	45,00 € incl. VAT
---------------------	-------------------

Total buy price	265.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

ADDITIONAL COSTS

Strom (Monthly)	35,00 € incl. VAT
-----------------	-------------------

Gas (Monthly)	100,00 € incl. VAT
---------------	--------------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Gemeinde Katzelsdorf liegt 5 km südlich von Wiener Neustadt mit rund 3.500 Einwohnern. Der Ort liegt am Rand des Steinfeldes, angelehnt an die Hänge der Rosalia. Ein intaktes Ortsbild, die verkehrsgünstige Lage, die unberührten Naturlandschaften in den Leitha-Auen und an den Hängen der Rosalia, das Sport- und Kulturangebot und die vielen gemütlichen Weinheurigen und Gastronomiebetriebe machen den Ort sehr lebenswert.

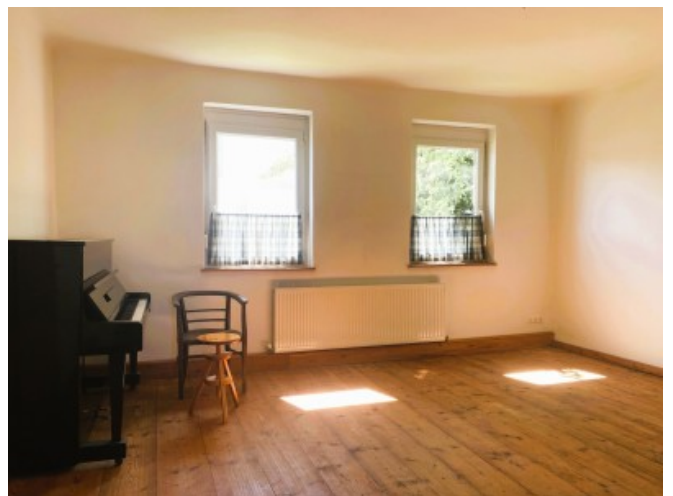
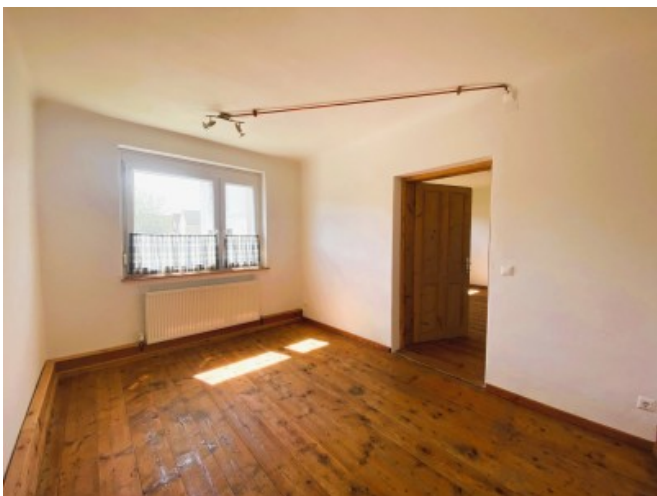
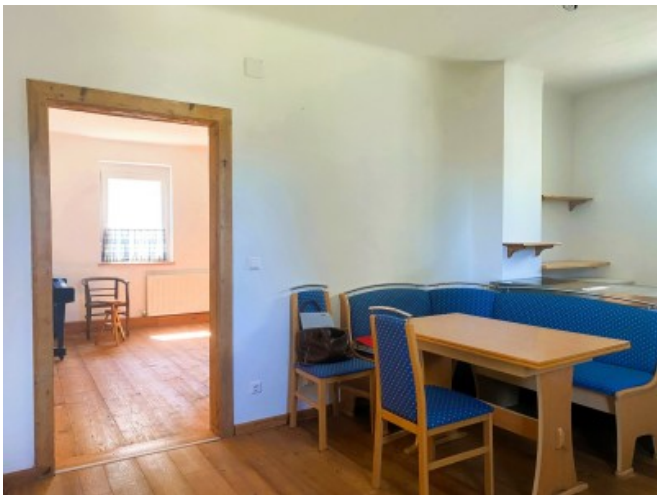
Kindergärten, Volksschule, Musikschule und das private Klemens Maria Hofbauer Gymnasium runden das Bildungsangebot im Ort ab.

Zum Hauptbahnhof Wr. Neustadt sind es 5 km, mit dem öffentlichen Bus 15 Minuten.

Mit dem Auto erreichen Sie die Stadtgrenze Wien über die A2 in 30 Minuten.



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Einreichplan KORRIGIERT](#)

