

Natürlich wohnen. Einfach ankommen.

Objekt: FI - 619 • Feldlehenweg 3 • 3434 Katzelsdorf



Daten im Überblick

PLZ	3434
Ort	Katzelsdorf
Straße	Feldlehenweg
Hausnummer	3
Land	Österreich
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	320.000,00 €
Wohnfläche.	ca. 74 m ²
Fläche Terrassen	ca. 15 m ²
Grundstücksgröße	ca. 500 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WC	1
ImmoNr	FI - 619
Stellplätze	1 Carport
	1 Freiplatz

Freifläche	Terrasse, Gartenanteil
Befeuerung	Infrarotheizung, Holz
Heizungsart	Ofenheizung
Kamin	Ja
PV Anlage	Ja
Versorgung	Strom, Wasser, Kanal
TV-Anschluss	Satellit
Möblierungsart	Teilmöbliert
Küche	offene Küche
Bad	Dusche, Einzellwaschtisch, Fenster
WC	im Bad, Fenster
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Heizwärmebedarf	64,9 kWh/(m ² a)
Heizwärmebedarf	C
fGEE	0,85
fGEE	A+

Beschreibung

Dieses charmante, eingeschossige Einfamilienhaus in Vollholzbauweise verbindet ein angenehmes Wohnklima mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Garten. Die natürliche Holzoberfläche prägt sowohl die Fassade als auch weite Teile des Innenraums und verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren, behaglichen Charakter.

Auf einer Wohnnutzfläche von rund 73,34 m² stehen ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine funktional angeordnete Küche, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Die eingeschossige Ausführung ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die rund 14,87 m² große, überdachte Holzterrasse. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden mit Blick in den Garten.

Die Liegenschaft umfasst ein Grundstück mit rund 500 m², das Wohnhaus, die überdachte Terrasse, ein Carport mit rund 30 m² sowie einen separaten Abstellraum für Gartengeräte. Der weitläufige Garten bietet ausreichend Platz zum Erholen, Garteln oder Spielen und ist unter anderem mit Rasenflächen, Sträuchern und jungen Obstbäumen gestaltet.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage in Katzelsdorf, einem Ortsteil der Marktgemeinde Tulbing im niederösterreichischen Bezirk Tulln. Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, gepflegte Gärten und Grünflächen geprägt und bietet ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld.

Die Lage am Rand des Wienerwaldes verbindet hohe Lebensqualität mit guter Erreichbarkeit des Tullnerfeldes und des Wiener Stadtgebietes. Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege sowie die nahe gelegenen Wald- und Erholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung unmittelbar vor der Haustüre.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in der Marktgemeinde Tulbing beziehungsweise in den umliegenden Gemeinden. Ergänzende Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangebote stehen in Tulln, Klosterneuburg sowie im Raum Wien zur Verfügung.

Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über das umliegende Landesstraßennetz. Die Bahnhöfe im Tullnerfeld bieten weiterführende Verbindungen in Richtung Wien, St. Pölten und Tulln. Dadurch eignet sich die Lage auch für Personen, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zu den regionalen Zentren sowie zur Bundeshauptstadt nutzen möchten.

Katzelsdorf bietet damit einen ausgewogenen Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Natur und ein persönliches Wohnumfeld schätzen, ohne vollständig auf eine gute infrastrukturelle Anbindung verzichten zu wollen. Informationen zur örtlichen Infrastruktur: Marktgemeinde Tulbing

Ausstattung Beschreibung

Das Wohnhaus wurde als massiver Vollholzbau errichtet. Sichtbare Holzoberflächen an Wänden und Decken sowie hochwertige Holzböden schaffen ein besonders natürliches und warmes Wohnambiente.

Die Außenfassade ist mit einer hinterlüfteten Lärchenholzschalung ausgeführt. Eine Holzfaserdämmung unterstützt die wärmetechnischen Eigenschaften des Gebäudes.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Ein holzbeheizter Speicherofen sorgt hier für angenehme Strahlungswärme und eine behagliche Atmosphäre. Ergänzend erfolgt die Beheizung über elektrisch betriebene Infrarotpaneele, die individuell und raumweise gesteuert werden können.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels elektrischem Durchlauferhitzer. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer ausgewiesenen Leistung von rund 3,2 kWp. Sie ermöglicht die Produktion von eigenem Strom und unterstützt damit das energetische Gesamtkonzept des Hauses.

Das geräumige Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Die Einbauküche verfügt über ausreichend Stauraum und integrierte Elektrogeräte.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

eingeschossige Wohnform

Vollholzbauweise

Holzfenster bzw. Fenster mit Holzoptik gemäß Bestand

rund 14,87 m² große, überdachte Holzterrasse

Carport mit rund 30 m²

separater Gartenabstellraum

Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz

gepflegter Garten mit Rasenflächen und Bepflanzung

Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 320.000,-

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis.....3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr..... 1,1%
- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.)..... 3,6%
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen
Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung
des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für
Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Carport-Eingang



Strassenansicht



Strassenansicht



seitliche Terrasse



Terrasse



Garten



Garten



Büro-Kinderzimmer



Büro-Kinderzimmer



Büro-Kinderzimmer



Schlafzimmer



Bad



Bad



küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



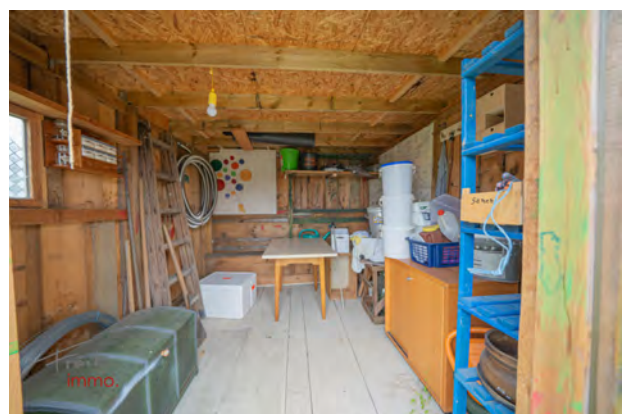
Wohnzimmer



Draufsicht



Draufsicht



Gartenhütte



Schuppen

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Frank
Frank Immobilien GmbH
Hauptstraße 8
2484 Landegg

Mobil: 069915041210

E-Mail: office@frankgroup.at

Web: www.frankgroup.at

Rechtshinweis

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.