

## **Gepflegtes Reihenhaus in ruhiger Wohngegend von Kottingbrunn**



**Objektnummer: 960/70904**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,27 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	58,23 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	54,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,95 €
<b>Heizkosten:</b>	20,00 €
<b>USt.:</b>	25,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

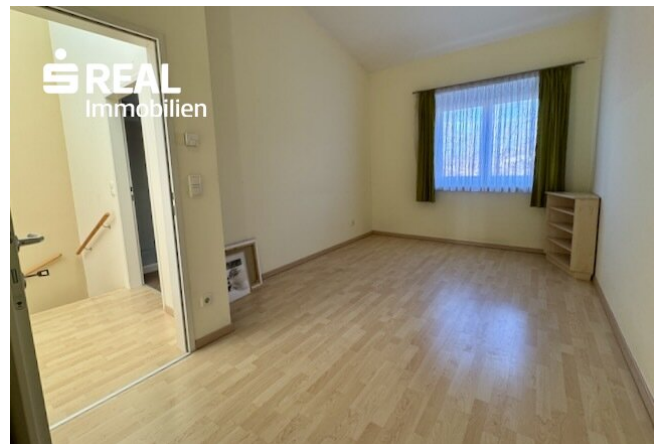
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

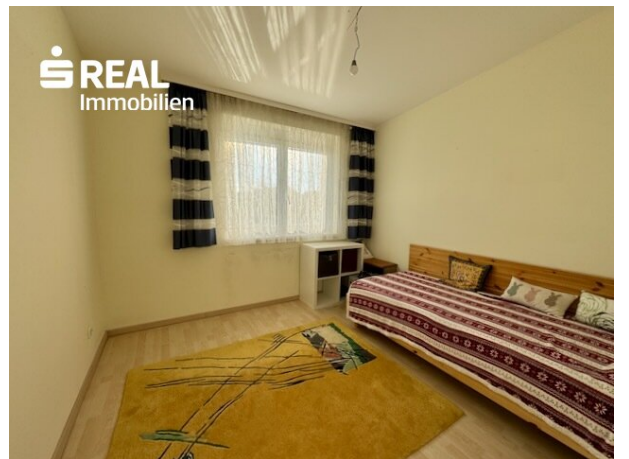
## Ihr Ansprechpartner

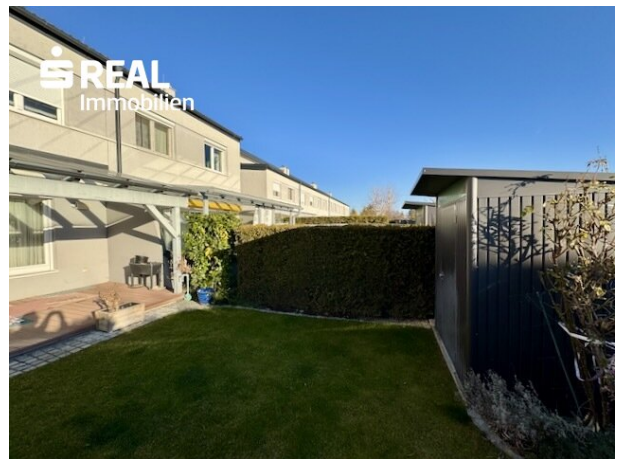


**Karl Fröschl**

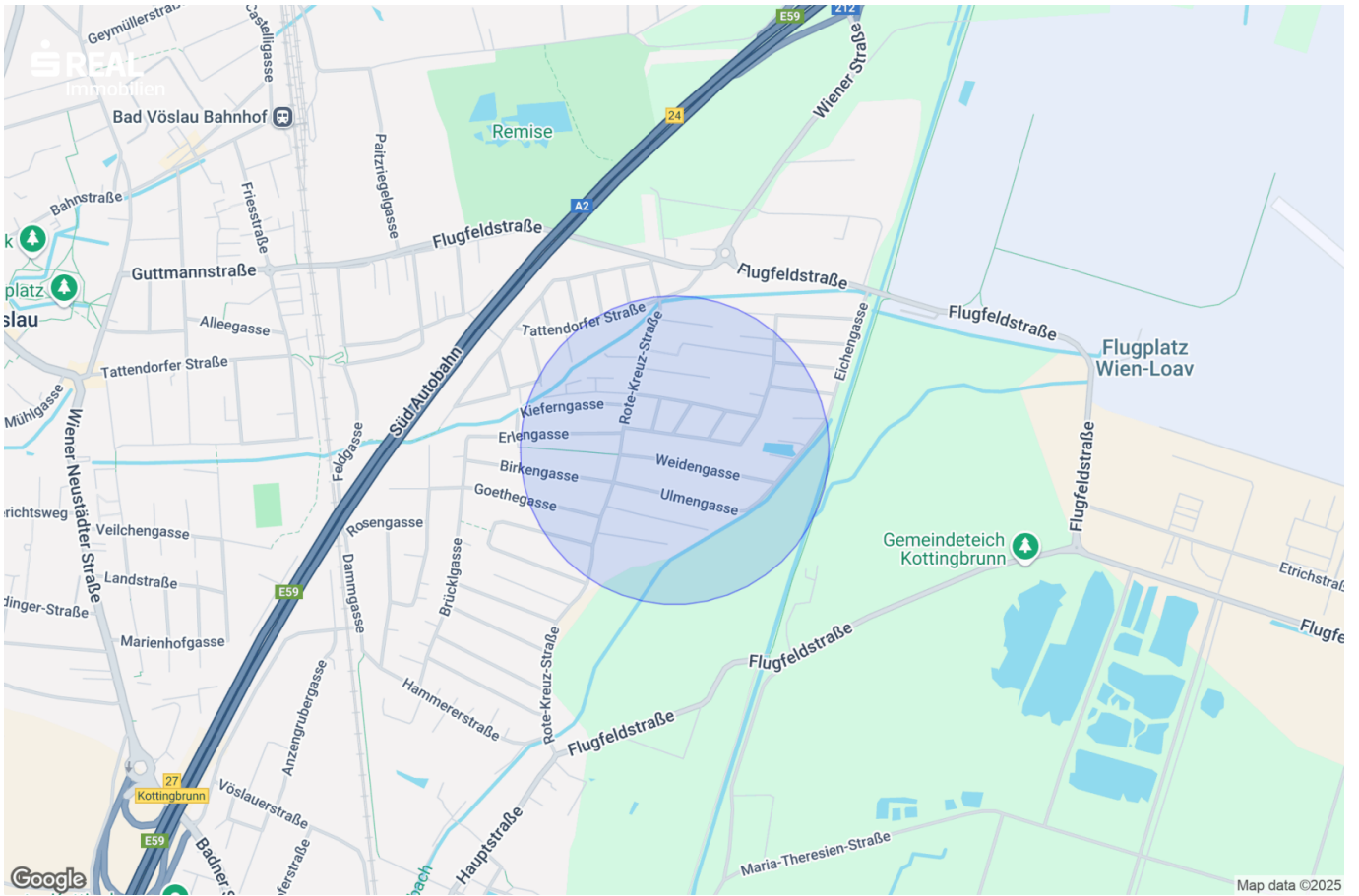






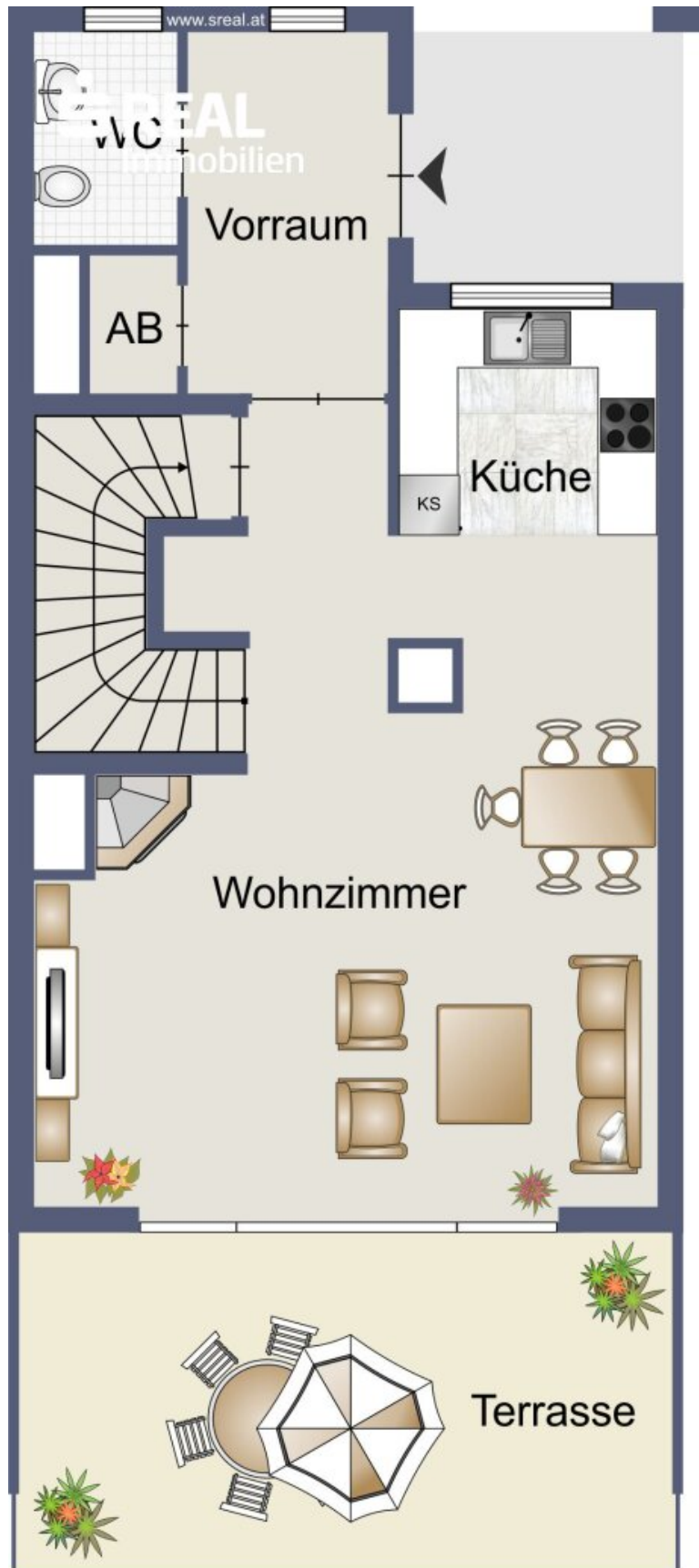




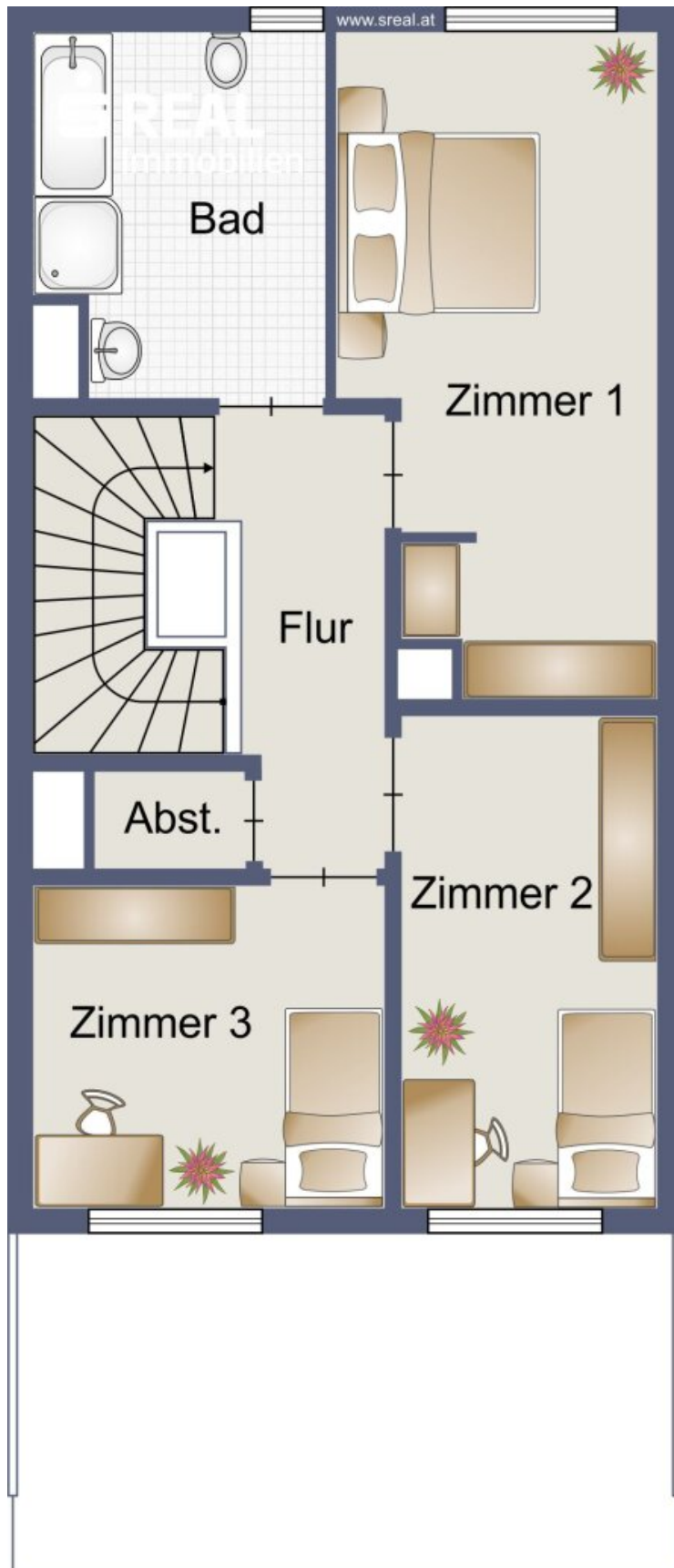




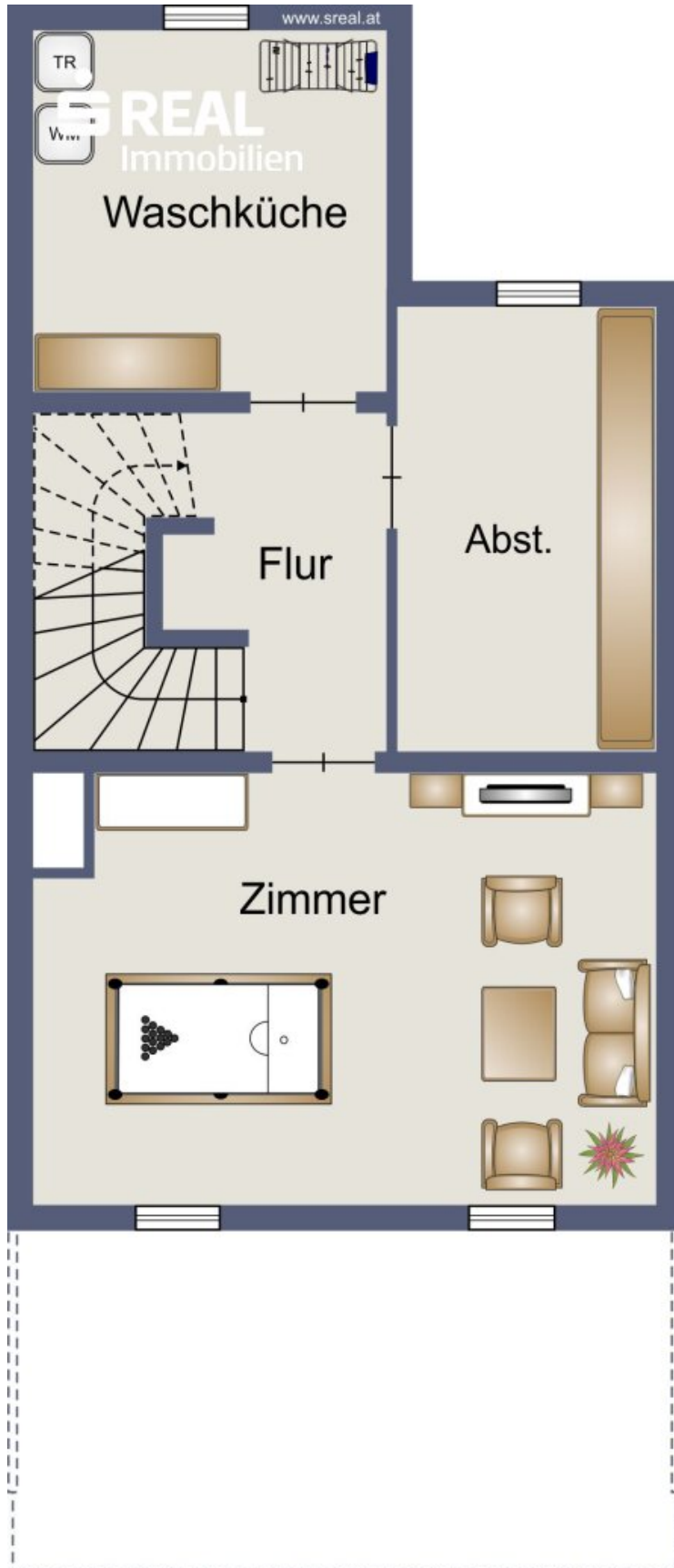




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss

# Objektbeschreibung

Lage:

Im Stadtteil Rote-Kreuz-Siedlung von Kottlingbrunn begeistert dieses Reihenhaus durch seine Südausrichtung in einer ruhigen Wohngegend.

Objektbeschreibung

Die ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss und einem 54 m<sup>2</sup> Kellergeschoss umfassende Immobilie wurde 2012 erbaut. Das Erdgeschoss bietet ein Vorzimmer, Abstellraum, Toilette und eine offene Küche mit einem großzügigen Wohnzimmer und einen direkten Ausgang auf die Terrasse.

Im Obergeschoss bieten 3 Zimmer, ein Badezimmer und eine Toilette einen großartigen Grundriss an.

Abgerundet wird das Raumkonzept durch einen Keller, der 1 großes Zimmer, einen Wirtschaftsraum und einem Lagerraum bietet. Die Wärmeenergieversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine gasbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage der EVN.

Die ca. 19 m<sup>2</sup> große Terrasse mit dem ca. 51 m<sup>2</sup> großen Garten bietet eine perfekte Erholung für die ganze Familie.

Im Eigentum dieses Reihenhauses sind 2 Carports.

Weitere Investitionen sind:

- Terrassen Überdachung mit Sicherheitsglas + Markise
- WPC-Terrassenbelegung
- Hausstaubsauger Anlage
- Außen Rollläden + Insektenschutz Netze
- Neuer Eichenparkettboden im Wohnzimmer
- Vollausgestattete Einbauküche

Infrastruktur

Das hochwertige Reihenhaus liegt in Kottlingbrunn, nur 30 km von Wien entfernt. Die Südbahnstation im Zentrum ist nur 4 Fahrminuten entfernt.

Die Auffahrt zur A2 als auch der Bahnhof Kottlingbrunn sind in wenigen Minuten erreichbar, 20 min nach Wien oder Wr. Neustadt, Baden bei Wien ist in 10 Fahrminuten erreichbar.

In der Marktgemeinde finden Sie exzellente Infrastruktur und verschiedenste Parks und Freizeitanlagen. Kottingbrunn verfügt über das bekannte Wasserschloss und wunderbare Rad und Wanderwege. Für kulinarische Genießer ist ebenfalls bestens gesorgt. Die gemütlichen Heurigen sind teils zu Fuß erreichbar!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3103596?accessKey=6728>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

*Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <4.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap