

# Sanierung, Neubau oder Grundstücksteilung? 1.800 m<sup>2</sup> Eigengrund



**Objektnummer: 960/68794**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Gemischt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 290,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,40
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Schuldner

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

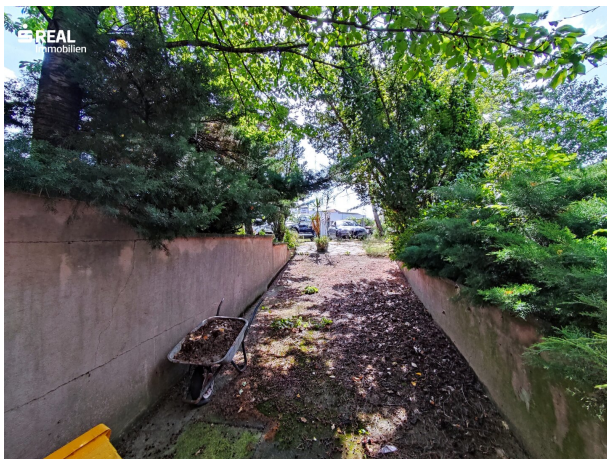
T +43 (0)5 0100 - 26348  
H +43 664 88709535

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

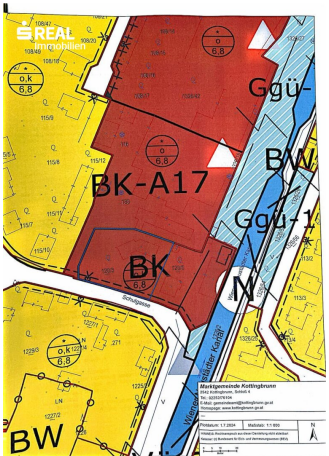














## Berechnung der Bebauungsdichte \*

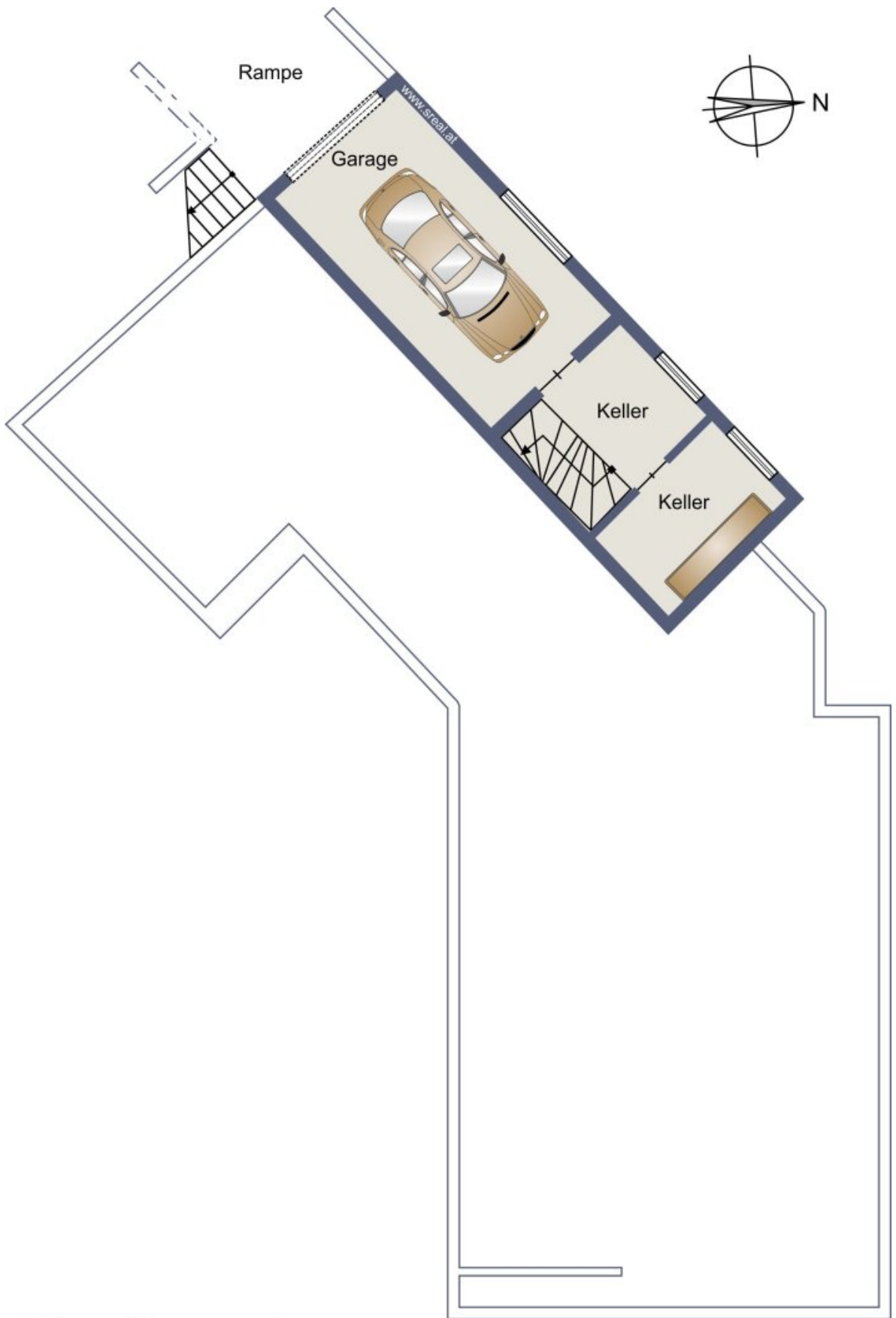
<b>Größe des Grundstückes</b>	<b>1837</b>
a	Zielgröße der Progression in m <sup>2</sup> 1500
b	Zielgröße der bebaubaren Fläche m <sup>2</sup> 240
	<i>bebaubare Größe bei 1500 m<sup>2</sup> = 16%</i>
y	Grundstücksgröße min 350m <sup>2</sup> 1837
a <sup>2</sup>	2250000
b <sup>2</sup>	57600
(y-a)	337
(y-a) <sup>2</sup>	113569
Formelteil rot	54692,6336
Wurzel aus rot	233,8645625
x	Bebauungsdichte 12,7
	<b>16,00</b>
<b>Ergebnis Bebauungsdichte in %</b>	<b>16,00</b>
<b>Mögliche Verbauung im m<sup>2</sup></b>	<b>294</b>

Formel:

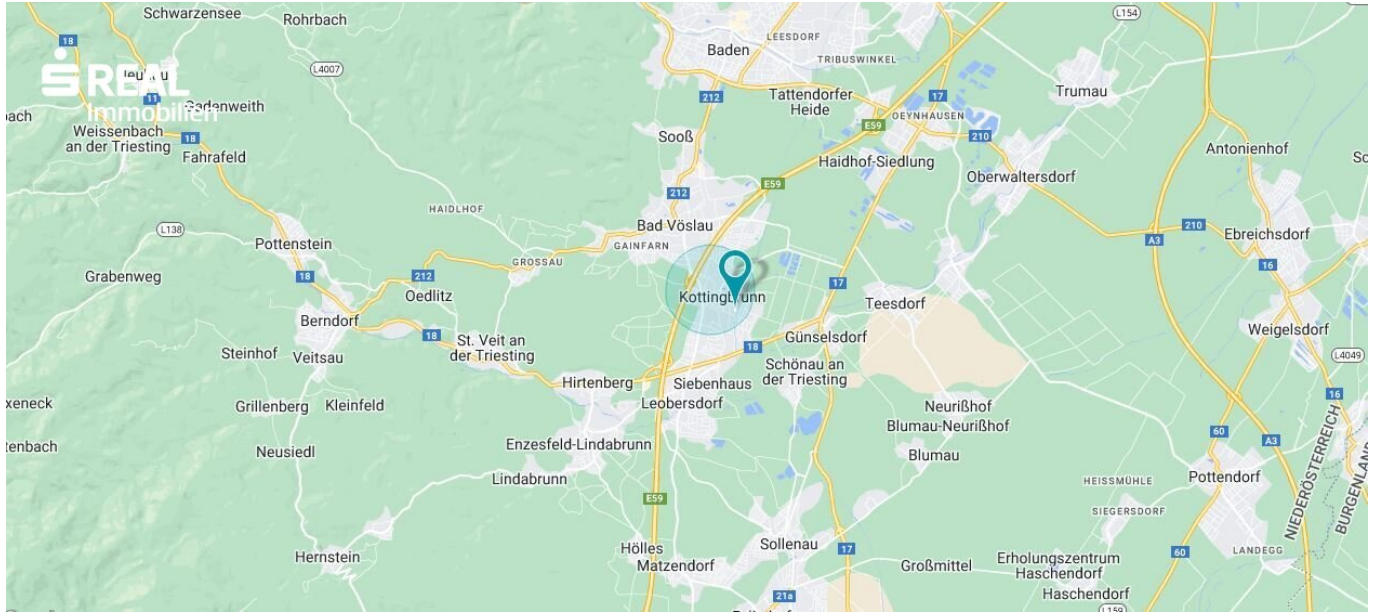
$$\text{Dichte } x = \frac{\sqrt{b^2 - ((y-a)^2 \cdot b^2 / a^2)} \cdot 100}{y}$$

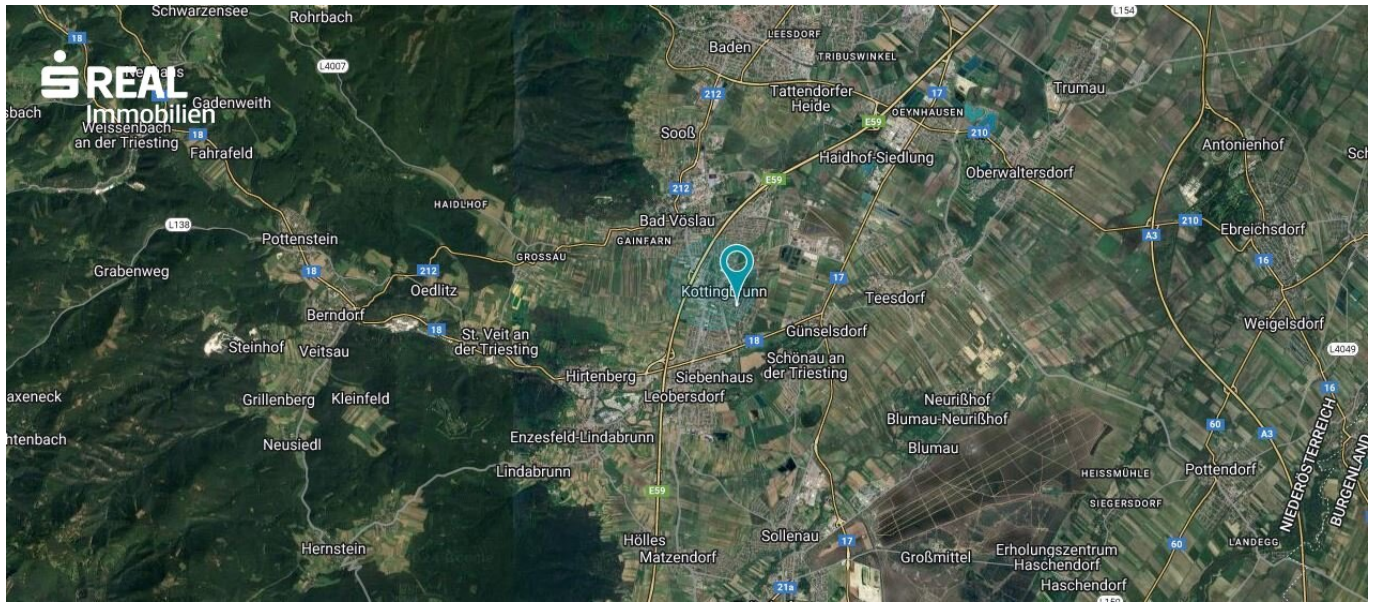


Skizze Erdgeschoss



Skizze Untergeschoss





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 1.800 m<sup>2</sup> großer Baugrund mit Einfamilienhaus in Kottlingbrunn, einer aufstrebenden Marktgemeinde ca. 30 km südlich von Wien.

Das Objekt mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1963 baugenehmigt, eine Benützungsbewilligung wurde 1973 erteilt.

Das Grundstück selbst hat eine aktuelle Bebauungsdichte von 16%, 294 m<sup>2</sup> könnten somit neu verbaut oder die vorhandene Substanz entsprechend erweitert werden.

In der Umgebung der Liegenschaft befinden sich Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Das Wasserschloss mit Kulturszene und der Bahnhof Kottlingbrunn sind in nur 10 Gehminuten erreichbar.

Im Inneren des Hauses befinden sich teilweise renovierte Räumlichkeiten, jedoch ist eine komplette Sanierung oder auch ein Abriss und Neubau empfehlenswert.

Im Garten befinden sich Baumaltbestand, Sträucher und ein stillgelegtes gemauertes Pool.

Machen Sie sich selbst ein Bild des Außenbereichs mit Hilfe eines 360° Rundgangs:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3082994?accessKey=662e>

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

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Senden Sie mir eine Anfrage und Sie erhalten die genaue Adresse und weitere Fotos.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap