

# **Gepflegtes Einfamilienhaus mit Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe**



**Objektnummer: 960/69433**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Schuldner

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling



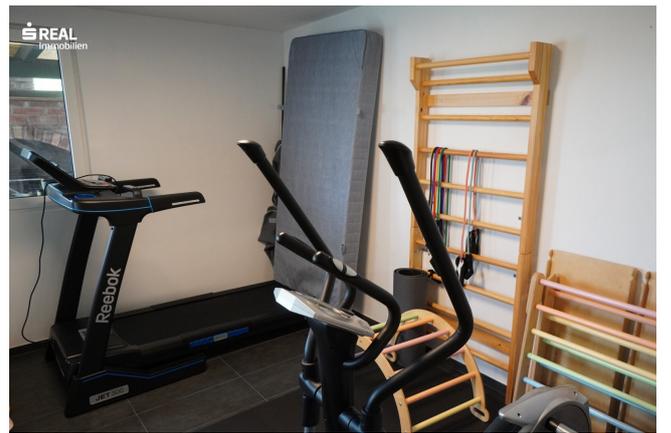








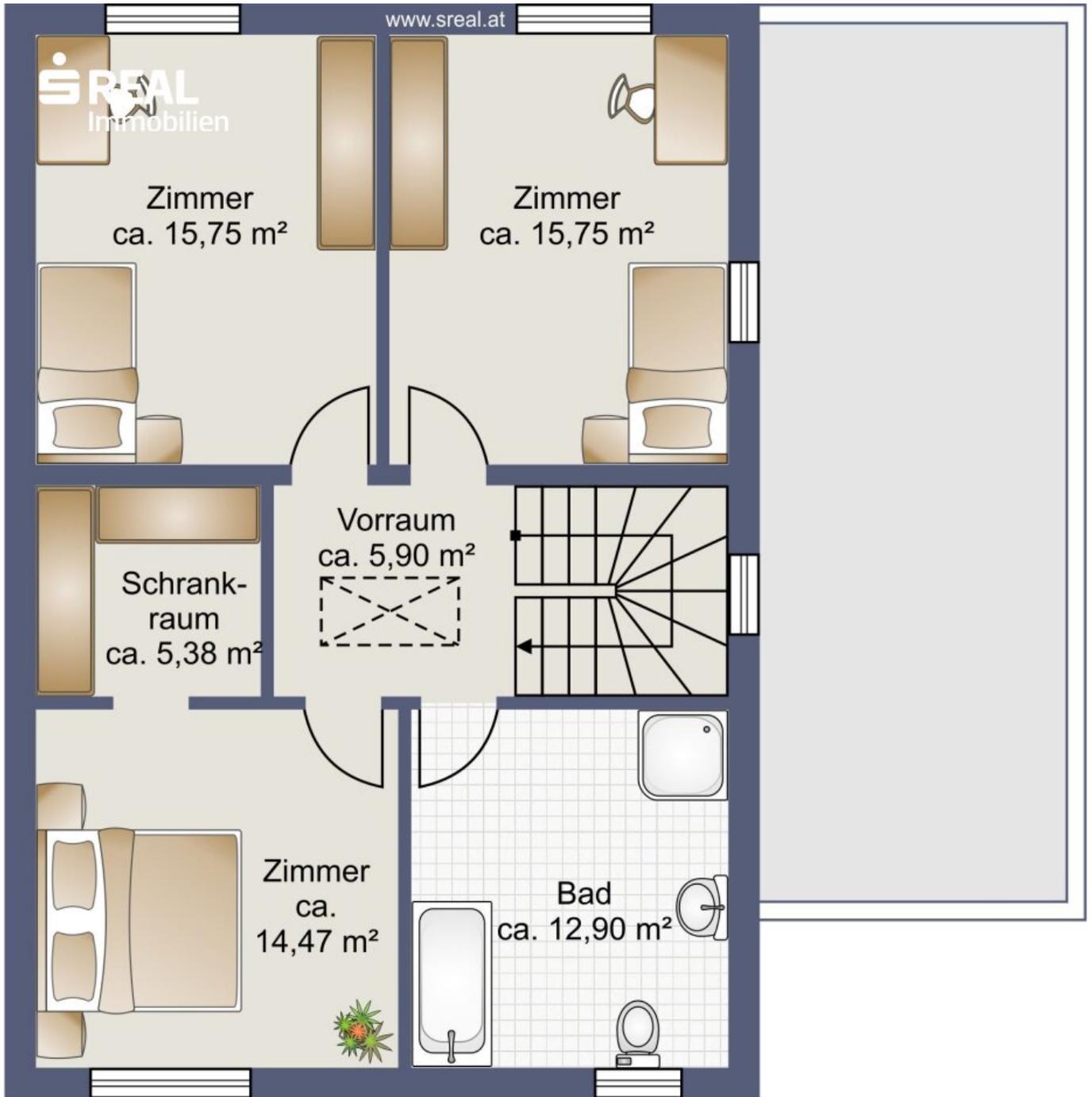








Skizze Erdgeschoss



Skizze 1. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem modernen Eigenheim mit geschmackvoller Ausstattung? Dann könnte diese Liegenschaft im Südosten von Niederösterreich das Richtige für Sie sein.

Das hochwertige Einfamilienhaus liegt in Kottingbrunn, nur 30km von Wien entfernt. In der Marktgemeinde finden Sie gute Infrastruktur und verschiedenste Parks und Freizeitanlagen. Die Südbahnstation im Zentrum ist nur 10 Gehminuten vom Objekt entfernt, die Volksschule praktisch um die Ecke. Durch eine eigene Autobahnanschlussstelle ist eine perfekte Verkehrsanbindung gegeben.

Das nahezu neuwertige Eigenheim ist mit einer zeitgemäßen Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe mit 12kW ausgestattet. Desweiteren sind eine Klimaanlage und Wasserenthärtungsanlage vorhanden.

Beinahe alle Wünsche werden mit diesem ausgezeichneten Inventar erfüllt:

- Qualitätsvolle Einbauküche
- Gemauerter Grill mit Outdoorküche
- Kamin im Wohnzimmer
- 3fach Verglasung mit Außenrollos und Fliegengitter
- Gartenhaus mit Strom und Wasser
- Automatische Bewässerungsanlage
- Rasenroboter
- Regenwassertank mit 4000l für Gartenbewässerung
- Garage mit Bodenheizung
- Carport
- Fitnessraum
- Anschluss an Glasfaser Internet

Im Erdgeschoß finden Sie ein Bad/WC mit Dusche, ein Gästezimmer/Büro und eine geräumige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse und den ansprechenden Garten. Im Obergeschoß gelangen Sie in ein zweites Badezimmer mit Wanne, ein Schlafzimmer mit begehbaren Schrankraum und in zwei ident große Kinderzimmer.

Machen Sie sich selbst ein Bild des Gebäudes mit Hilfe eines 360°

Rundgangs: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3092044?accessKey=6621>

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin. 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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap