

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse & Pool in Kottingbrunn - perfektes Zuhause für die ganze Familie!



**Objektnummer: 18691**

**Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Austraße                       |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus         |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 2542 Kottlingbrunn             |
| Baujahr:                      | 1999                           |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 226,00 m <sup>2</sup>          |
| Nutzfläche:                   | 344,00 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                       | 6                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 3                              |
| Terrassen:                    | 1                              |
| Keller:                       | 117,00 m <sup>2</sup>          |
| Heizwärmebedarf:              | 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,05                           |
| Kaufpreis:                    | 850.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfram Wassermann**

hierwohnicH Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22











hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!







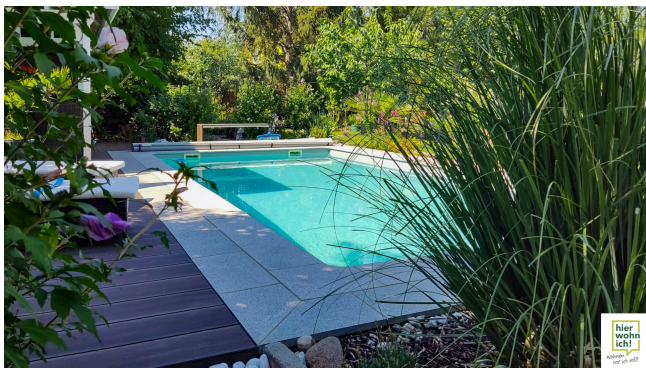
















hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!

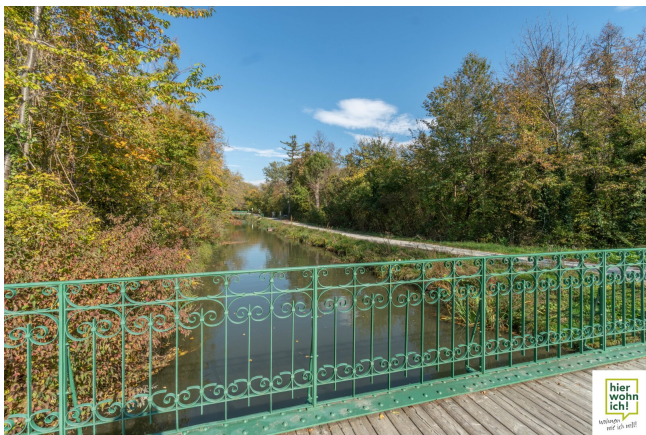


hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!





**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



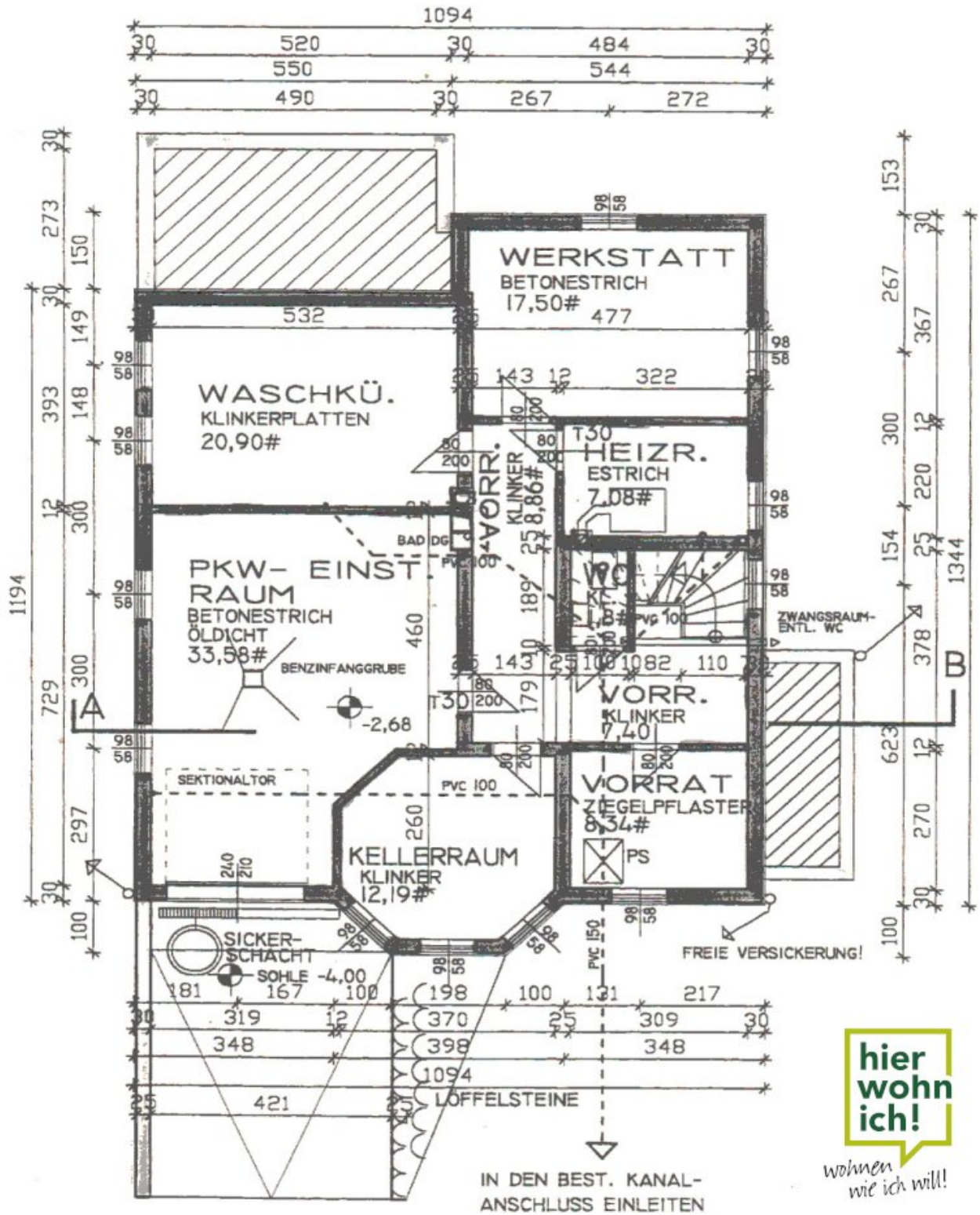
**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!

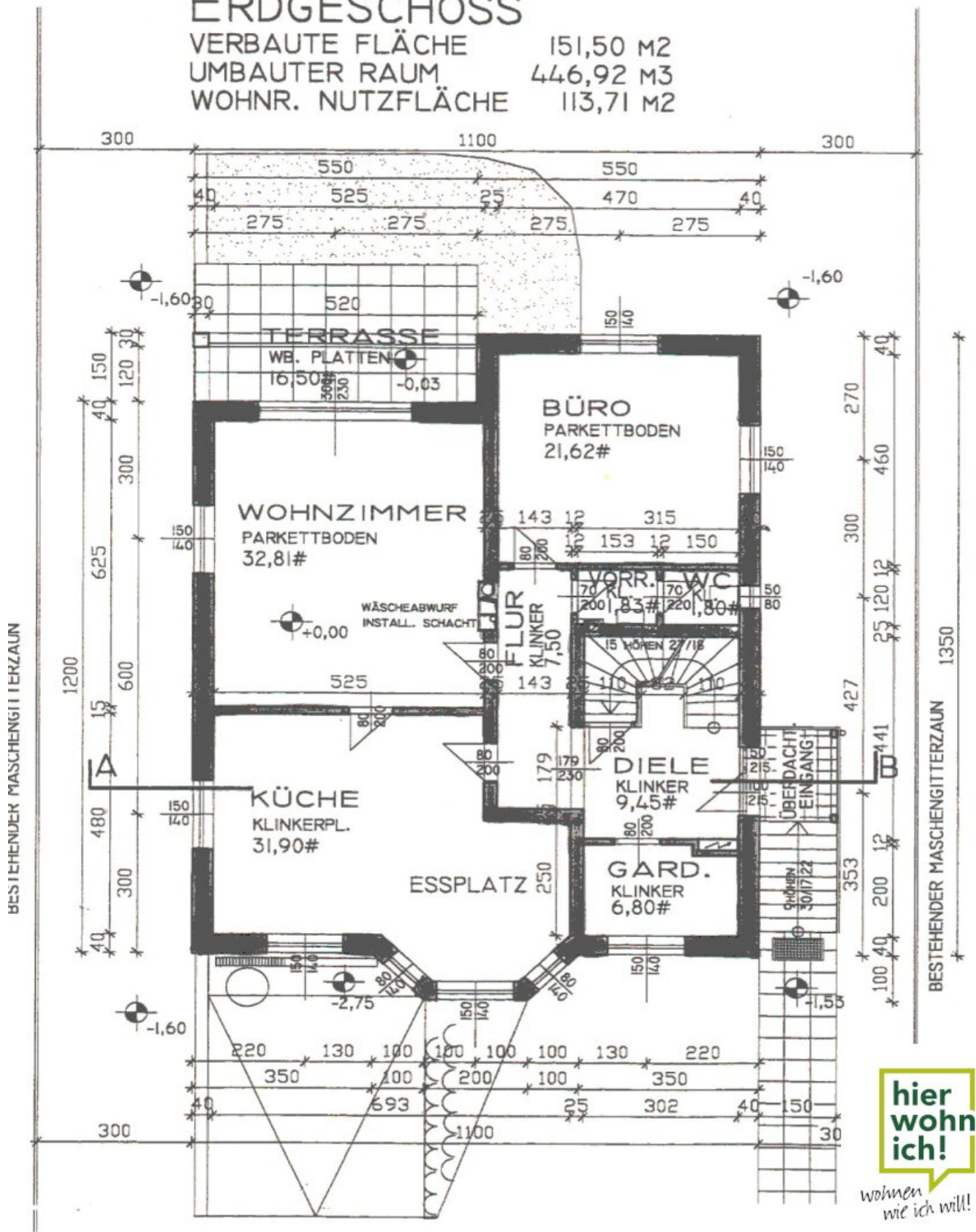
# KELLERGESSCHOSS

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VERBAUTE FLÄCHE | 141,78 M <sup>2</sup> |
| UMBAUTER RAUM   | 439,51 M <sup>3</sup> |
| NUTZFLÄCHE      | 117,65 M <sup>2</sup> |



# ERDGESCHOSS

VERBAUTE FLÄCHE 151,50 M<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM 446,92 M<sup>3</sup>  
 WOHNR. NUTZFLÄCHE 113,71 M<sup>2</sup>

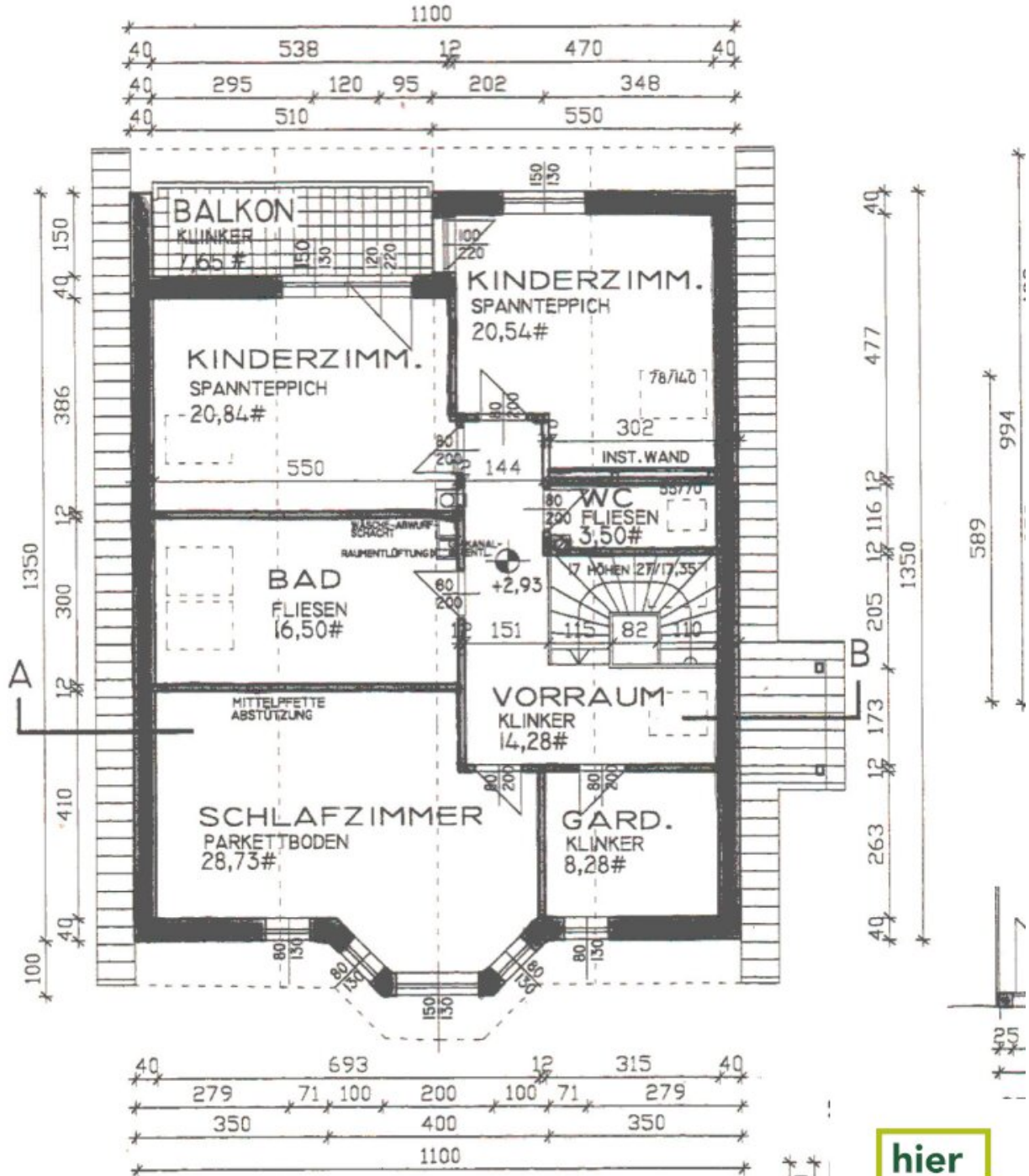


**hier  
wohne  
ich!**

*wohnen  
wie ich will!*

# DACHGESCHOSS

VERBAUTE FLÄCHE 151,50 M<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM 398,95 M<sup>3</sup>  
 WOHNRAUMNUTZFLÄCHE 112,67 M<sup>2</sup>



**hier  
wohn  
ich!**

*wohnen  
wie ich will!*

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach Ihrem Traumhaus in einer ruhigen und idyllischen Lage, doch möchten nicht auf die Annehmlichkeiten einer guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur verzichten? Dann könnte dieses Einfamilienhaus in Kottingbrunn, Niederösterreich, genau das Richtige für Sie sein!

Auf einem **großzügigen Grundstück** in einer **bezaubernden Wohngegend** befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 226 m<sup>2</sup> sowie 117 m<sup>2</sup> ausgebauter Keller, **gesamt also 344 m<sup>2</sup>**. Mit insgesamt 6 Zimmern (zzgl. 3 im Keller) bietet es **ausreichend Platz für die ganze Familie** und eignet sich perfekt als gemütliches Zuhause zum Entspannen und Wohlfühlen.

Das Haus besticht durch seine **hochwertige Ausstattung**, die keine Wünsche offen lässt. Der Kaufpreis von € 850.000 beinhaltet nicht nur das Haus selbst, sondern auch zahlreiche Extras wie einen **Garten**, eine **Terrasse**, eine **Garage** mit Platz für 2 Autos und sogar eine **Infrarotkabine** und einen **Swimmingpool**. Somit ist für jede Jahreszeit und für jeden Geschmack etwas dabei.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von der **großzügigen Diele** empfangen, die in den **geräumigen Wohnbereich** führt. Hier sorgen große Fenster für viel Tageslicht und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Der **perfekt integrierte Kamin** lädt zu gemütlichen Abenden mit der Familie oder Freunden ein und sorgt für eine behagliche Wärme an kalten Wintertagen.

Die **Küche ist sicher ein Highlight des Hauses**, sie ist modern ausgestattet und verfügt über hochwertige Elektrogeräte, die das Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen machen. Dank der großzügigen Arbeitsfläche und viel Stauraum bleiben hier keine Wünsche offen. In der Küche befindet sich auch der **sonnige Essbereich**.

Im oberen Stockwerk befinden sich die Schlafzimmer, die alle mit Parkettböden ausgestattet sind und somit für eine gemütliche Atmosphäre sorgen. Das **riesige Badezimmer** überzeugt mit einer **Eckbadewanne**, einer **Dusche**, einer **Saunakabine**, **viel Tageslicht** und **zwei großen Handwaschbecken**.

Der Keller ist wie der Wohnraum ausgebaut, beheizt und hat Tageslicht. Im Keller gibt es **zwei Trainingsräume**, eine **große Waschküche**, die Garage, den Heizraum sowie Nebenräume und ein WC.

Der **Garten ist eine wahre Wohlfühlzone**, er wurde **sehr liebevoll gestaltet** und bietet ausreichend **Platz für Kinder zum Spielen** oder für **gemütliche Grillabende** mit Freunden. Die **Terrasse** lädt zum Entspannen ein und lässt Sie den stressigen Alltag vergessen. Der **Swimmingpool** sorgt an heißen Sommertagen für die nötige Abkühlung und die Sauna ist

perfekt für entspannte Wellness-Momente.

Dieses Haus ist außerdem mit einer **großen Photovoltaikanlage inkl. Speicher** ausgestattet, das hilft beim Stromsparen.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls ideal. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zum Bus und Bahnhof gegeben, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. In unmittelbarer Umgebung gibt es viel zum Entdecken, einen **großen Spielplatz**, das **Wasserschloss Kottingbrunn** und den beliebten **Thermenradweg**.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Traumhaus in Kottingbrunn. Hier werden Sie sich garantiert wohlfühlen und können Ihren Wohntraum wahr werden lassen!

**Haben Sie Fragen oder Interesse an diesem Baugrund? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:**

hierwohniche Immobilien GmbH

**Ansprechpartner:**

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: [wassermann@hierwohniche.at](mailto:wassermann@hierwohniche.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.250m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.750m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Straßenbahn <6.250m

Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap