

## **Haus für 3 Generationen mit großem Garten und Erweiterungspotential**



**Objektnummer: 5504/312**

**Eine Immobilie von Essential Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 218,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Brittinger

Essential Real GmbH  
Selzergasse 18 / 16  
1150 Wien

H +43 664 65 11 910

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Lage: Erdgeschoß



P & S WOHNWERKSTATT



Rechtlicher Hinweis: Bei diesem Plan handelt es sich um einen offiziellen Bauplan. Flächen- und Maßabweichungen sind möglich.

Lage: 1. Stock



**P & S WOHNWERKSTATT**



Rechtlicher Hinweis: Bei diesem Plan handelt es sich um einen offiziellen Bauplan. Flächen- und Maßabweichungen sind möglich.

Lage: Keller



P&S WOHNWERKSTATT



Rechtlicher Hinweis: Bei diesem Plan handelt es sich um einen offiziellen Bauplan. Flächen- und Maßabweichungen sind möglich.

## Objektbeschreibung

Dieses Familienhaus wurde so konzipiert, dass **3 Familien** gemeinsam wohnen könnten. Das Haus hat 3 Eingänge und bietet somit 3 Wohneinheiten.

Zwei Wohneinheiten waren bis vor kurzem vermietet und wurden leider nicht pfleglich behandelt, daher musste die Liegenschaft etwas hergerichtet werden. Es besteht aber trotzdem noch Handlungsbedarf.

Potential bietet es einiges: man könnte zwei Wohneinheiten sehr einfach zusammenlegen und eine größere Wohnfläche damit erzielen. Durch Umbau kann man natürlich auch alle Einheiten zusammenlegen und hat somit ein schönes großes Haus. Die maximale Bebaubarkeit wurde hier noch nicht voll ausgenutzt, es besteht daher zusätzlich noch die Möglichkeit das Haus als Gesamtes noch um einiges zu vergrößern.

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Siedlungslage und ist ca. 5 Gehminuten vom Schloss Kottlingbrunn entfernt.

Die Infrastruktur ist sehr gut. In Gehweite befinden sich Supermarkt, Schulen, Erlebnisspielplatz, verschiedenste Freizeitangebote, das Schloss Kottlingbrunn mit seiner Kulturszene als auch verschiedene Lokale falls man einen gemütlichen Abend auch außerhalb seines Hauses einmal genießen möchte.

Den Bahnhof Kottlingbrunn mit den Schnellbahnlinien S3 und S4 erreicht man in rund 6 Gehminuten. Der Bahnhof Leobersdorf ist entweder mit den Schnellbahnen in 7 Minuten erreichbar oder zu Fuß in ca 17 Minuten.

Sehr gerne kontaktieren Sie mich für weitere Fragen bzw. Informationen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap