

Sonnige Liegenschaft mit Traumgarten, Pool und Grillplatz - Schneebergblick vom Balkon



Haus Straßenasicht

Objektnummer: 387

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Haindl-Gasse 4
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottlingbrunn
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,54 m ²
Nutzfläche:	241,78 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	800,00 m ²
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 257,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	465.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.740,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Real Estate GmbH



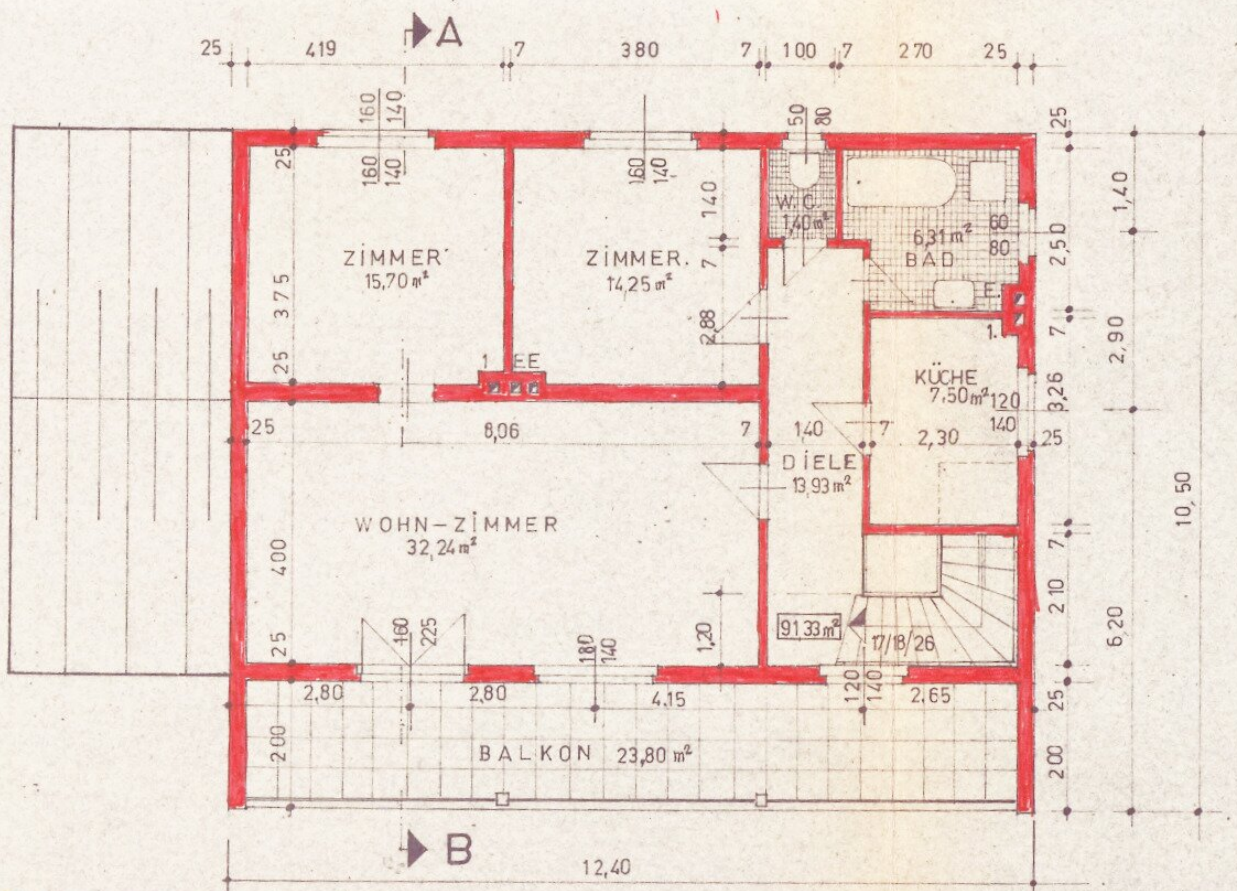




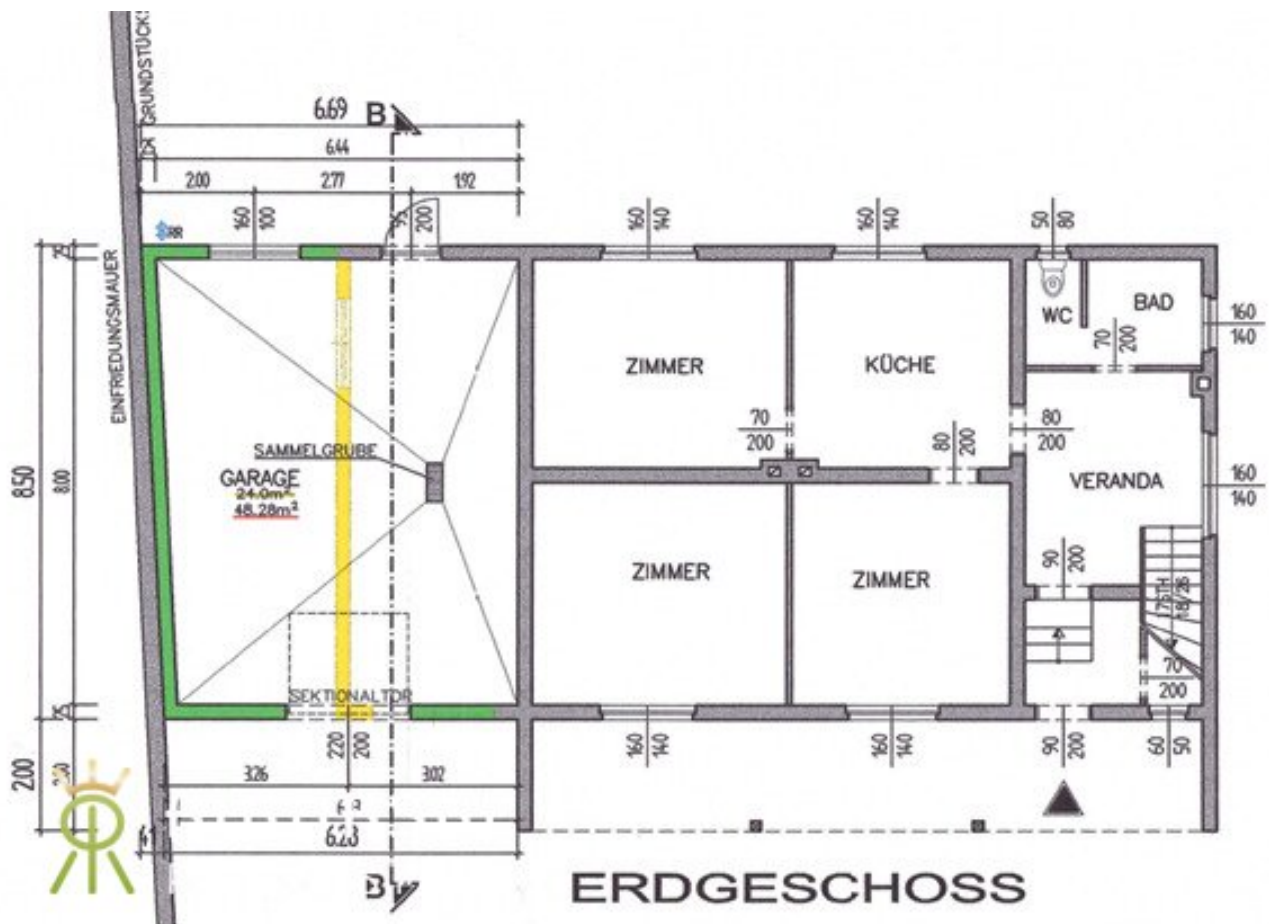


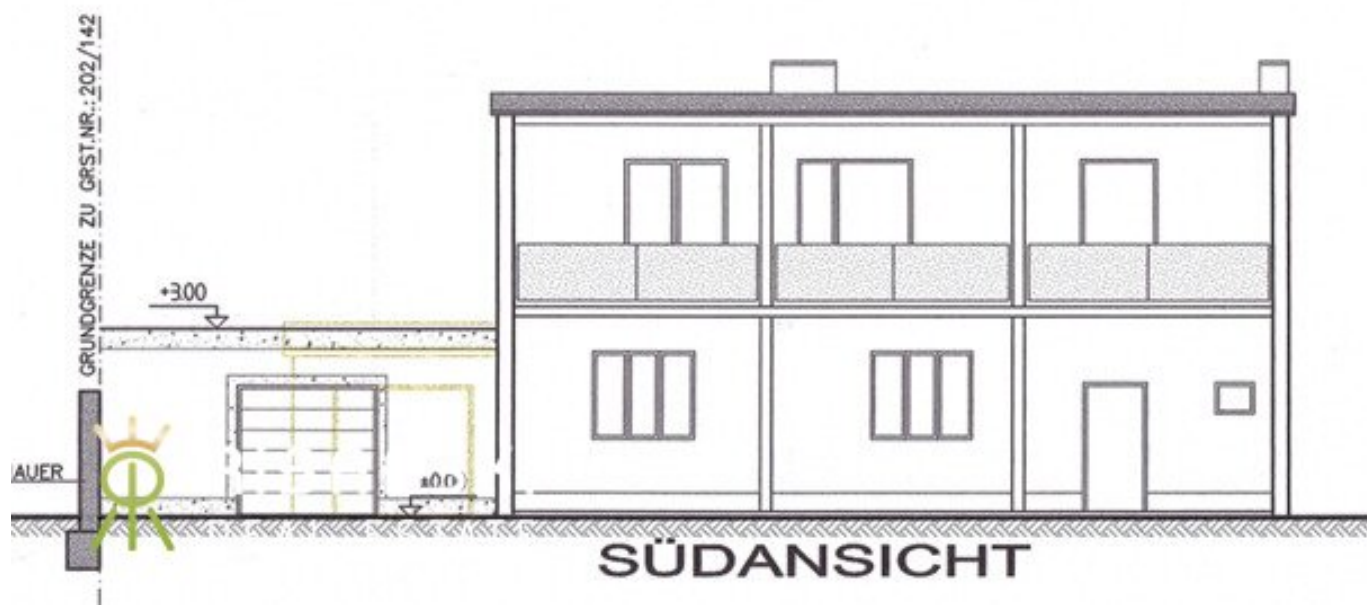






1. STOCK





Objektbeschreibung

Dieses Haus in ruhiger Siedlungslage glänzt nicht nur durch klare Linien und eine ansprechende Optik, sondern auch durch ein kleines, beinahe uneinsehbares Gartenparadies im hinteren Teil der Liegenschaft. Auf über 1.000m² Grundfläche steht der Verwirklichung Ihrer Eigenheimträume und idyllischen Sommerfesten nichts im Wege. Der Pool und ein mehr als liebevoll gestalteter Grill- und Chillplatz sind schon vorhanden.

Die derzeitige Aufteilung ermöglicht getrenntes und komfortables Wohnen auf zwei Ebenen. Jede Etage verfügt über ein eigenes Badezimmer, eine Küche, Toilette und jeweils drei Zimmer. Während man vom EG aus den direkten Gartenzugang genießt, lockt die obere Etage mit einem großen, sonnigen Balkon, von dem aus man nicht nur die Gasse überblickt, sondern an klaren Tagen sogar bis zum Schneeberg sehen kann.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung geheizt. Für bessere Wärmedämmung wäre ein Fenstertausch, sowie die Anbringung eines Vollwärmeschutzes ratsam. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem gut erhaltenen, jedoch renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigem Zustand um modernen Anforderungen gerecht zu werden.

- Baujahr EG und Teilkeller: ca. 1959
- Zubau OG und Garage: ca.1970
- Umbau der Garage zu einer Doppelgarage: ca. 2001

Im Exposé wurde als fiktives Baujahr 1965 gewählt, wobei es sich um einen Mischwert handelt.

Etwaige weitere Zubauten oder Umbauten bedürfen der Bewilligung der Baubehörde. Es wird um direkte Klärung mit dem Bauamt Kottingbrunn ersucht.

Hier geht es zur Gemeinde Kottingbrunn: [Marktgemeinde Kottingbrunn - Startseite](#)

Informationen zur Wohnbauförderung finden Sie hier: [Wohnbauförderung Eigenheimsanierung - Land Niederösterreich](#)

Das Haus befindet sich in begehrter Siedlungslage mit sehr guter Anbindung:

Kottingbrunn ist eine beliebte Wohngegend im Bezirk Baden, welche Ihnen hervorragende

Infrastruktur bietet gepaart mit kulturellem Angebot, bester Anbindung und schönsten Naherholungsgebieten mit Teichen und Radwegen. An der Grenze zu Leobersdorf können Sie das volle Potential beider Gemeinden genießen. Mit Parkheurigen, Weihnachtsmärkten oder Sportveranstaltungen wird Ihnen und Ihrer Familie niemals langweilig werden. Besonders beliebt ist der Adventmarkt im historischen Wasserschloss Kottingbrunn, welcher jedes Jahr zahlreiche Gäste anlockt.

Der Bahnhof Leobersdorf mit Anbindung zur Südbahn ist in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar, der A2 Autobahnanschluss Leobersdorf ist in nur 3 Autominuten erreichbar, die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie in etwa 20 Minuten.

Rundum, eine großzügige Liegenschaft in bester Lage mit hervorragendem Potenzial zum Traumhaus zu werden.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gerne unterstützen Sie unsere kompetenten Partner bei der Finanzierung und bei der Beratung im Bezug auf Fördermöglichkeiten!

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? --> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [Linkedin](#).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <350m

Apotheke <725m

Klinik <6.750m

Krankenhaus <7.425m

Kinder & Schulen

Kindergarten <425m

Schule <425m

Nahversorgung

Supermarkt <425m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <900m
Geldautomat <900m
Post <900m
Polizei <1.325m

Verkehr

Bus <350m
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <7.275m
Flughafen <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap