

Ruhelage: Traumhaus in Kottingbrunn auf Doppelgrundstück



Objektnummer: 15811

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	329,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	80,75 m ²
Heizwärmebedarf:	D 95,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	146,00 €
Heizkosten:	180,00 €

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43664 3455667
H +43664 3455667



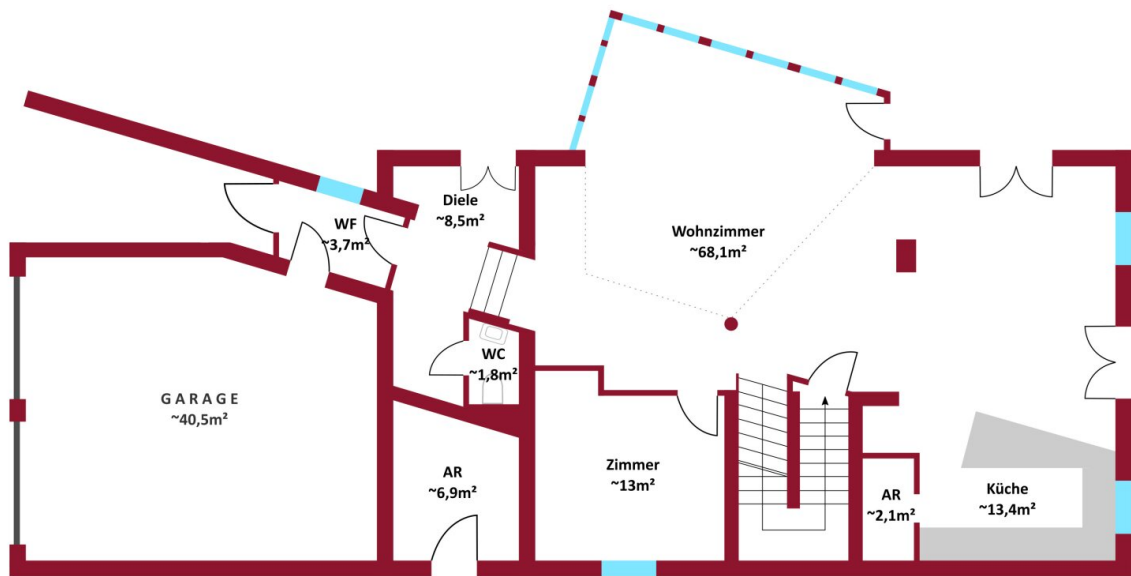


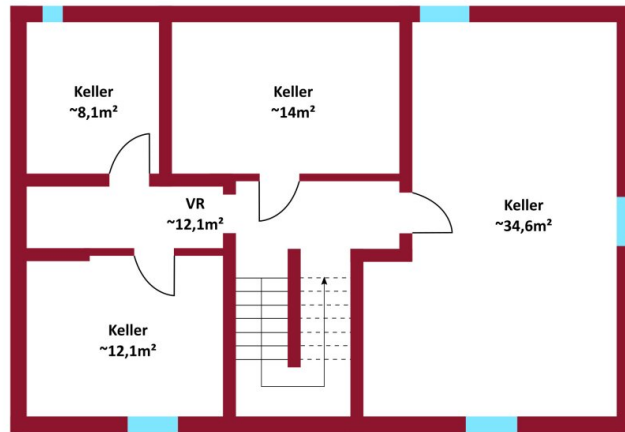


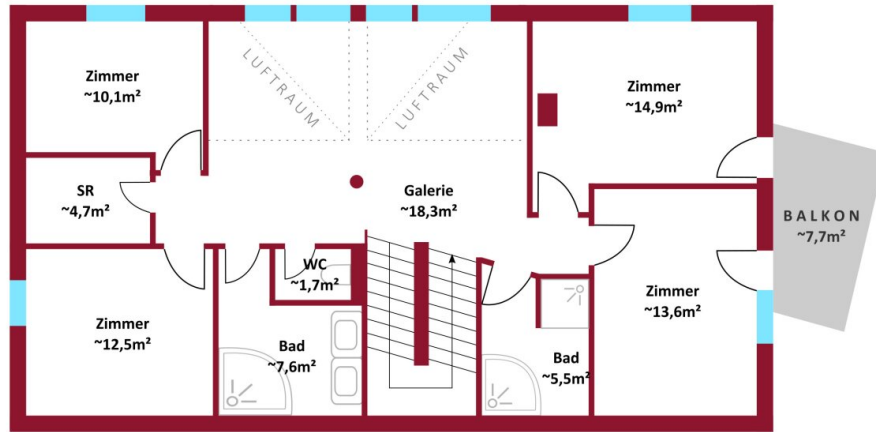












Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus wurde 1994 errichtet und besticht durch seine außerordentlich gute Lage an der Grenze zu Bad Vöslau in einer ruhigen Seitengasse. Hier ist trotz der Ruhelage beste Anbindung und Infrastruktur gegeben. Die ansprechende Architektur und die Größe des Grundstücks sind besonders erwähnenswert. Nach Teilung wäre sogar die Errichtung eines zweiten Hauses möglich, da das Grundstück noch ausreichend Platz böte (1.339 m² Grundstücksfläche).

Das Haus selbst überzeugt durch die großen Fenster, helle, lichtdurchflutete Räume und bietet Ihnen auf 200 m² ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Für eine Familie oder Paare mit einem höheren Platzbedarf – hier können Sie Ihre Träume verwirklichen. Die großzügigen Wohnbereiche und die Sichtachse in den großen Garten, wo Sie viele gemütliche Plätze zum Entspannen vorfinden, werden Ihnen sicherlich gefallen.

Im Erdgeschoss, das Sie bei jedem Wetter trocken über die geräumige Doppelgarage erreichen, liegen das äußerst großzügige Wohnzimmer (68 m²) mit offenem Luftraum (Galerie) und ein weiteres Zimmer mit ca. 13 m². Das WC erreichen Sie vom Vorraum aus.

Im Obergeschoss sind vier weitere Zimmer, ein Schrankraum, zwei Bäder und ein WC untergebracht. Die Galerie wurde zum Musizieren genutzt. Die architektonisch interessante Gestaltung ist sehr ansprechend und das Haus wirkt luftig-leicht. Der Keller bietet weitere Räume für Hobbys, Fitness, Werkstatt oder zum Wellnesen. Eine Infrarotkabine ist bereits vorhanden.

In der großen Garage (40 m²) ist Platz für zwei große Autos und Ihre Gartengeräte. Im Erdgeschoss gibt es einen Abstellraum, der vom Garten aus zu betreten ist und Platz für die Fahrräder bietet.

Kottingbrunn ist bekannt für seine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbanem Komfort. In unmittelbarer Nähe des Hauses beginnen zahlreiche Radwege und Laufstrecken. Der ansprechende Schlosspark bietet im Sommer und im Winter zahlreiche Veranstaltungen. Hier gibt es Angebote für jede Altersgruppe.

Verkehrsanbindung: In drei Minuten erreichen Sie die Autobahn A2, die Ihnen eine schnelle Verbindung nach Wien und Wiener Neustadt/Graz ermöglicht. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder einen Ausflug ins Grüne planen möchten, Sie sind stets gut vernetzt. Zudem sorgt die Südbahn dafür, dass Sie auch ohne Auto mobil bleiben können, denn die Stationen Kottingbrunn und Bad Vöslau sind in jeweils 15 Gehminuten erreicht.

In der Nähe Ihres neuen Zuhauses befindet sich ein Supermarkt, der Ihnen alle notwendigen Einkäufe des täglichen Bedarfs bietet. Eine Apotheke und Ärzte sowie ein kleines Einkaufszentrum mit Gastronomie und Fitnessstudio sowie ein Kindergarten, die Volksschule,

eine Mittelschule, ein Fußballplatz und zahlreiche weitere Sporteinrichtungen (Skaterpark, Reithalle, Tennisplatz) befinden sich ebenfalls im Ort.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen dieses Haus persönlich und übermittle noch weitere Informationen

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Mobile: [+43 664 345 56 67](tel:+436643455667)

<http://www.ringsmuth.at/>

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <4.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap