

Familientraum - Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten (ca. 723m²) in Kottingbrunn zu kaufen!



Objektnummer: 3080

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	141,28 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	52,42 m ²
Heizwärmebedarf:	F 200,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	55,34 €
Provisionsangabe:	

17.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt



RE/MAX
Exclusive









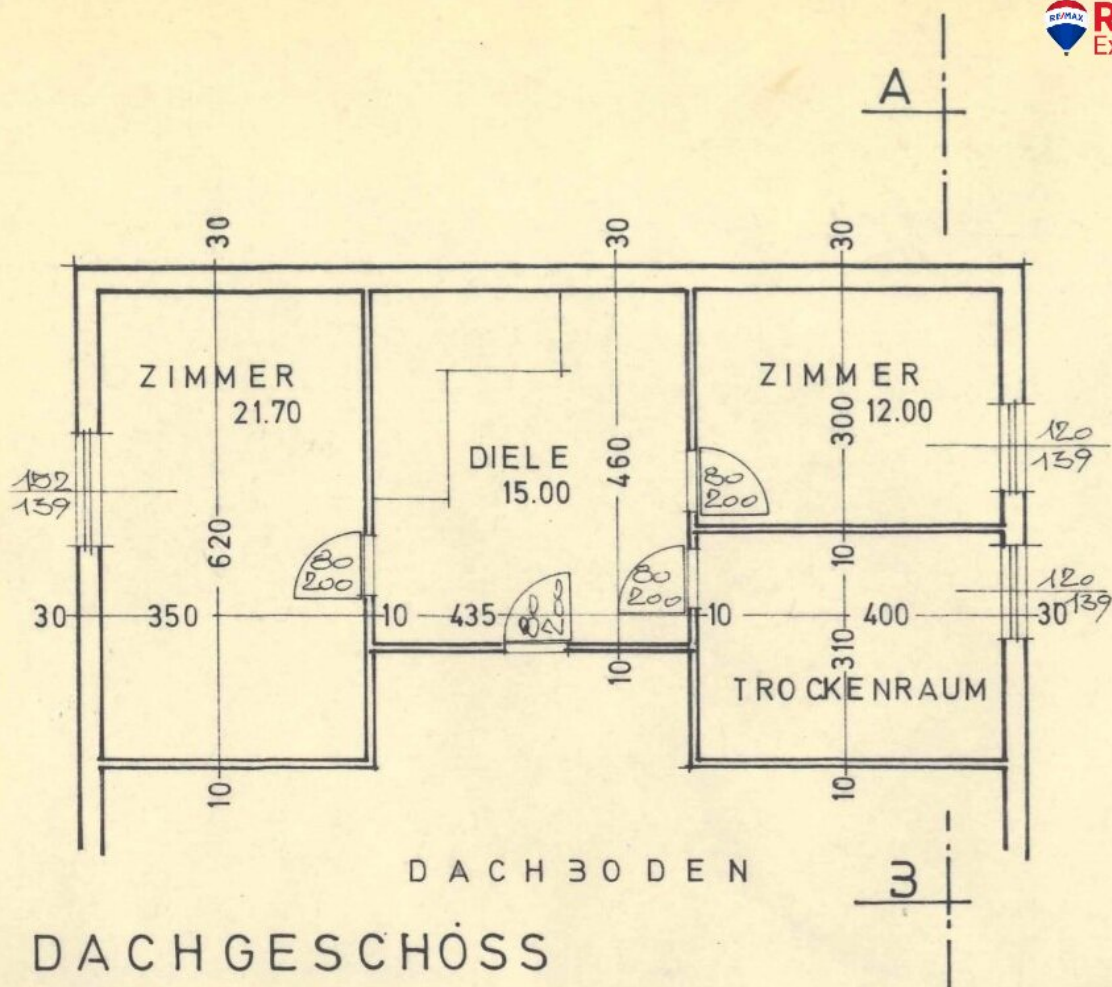




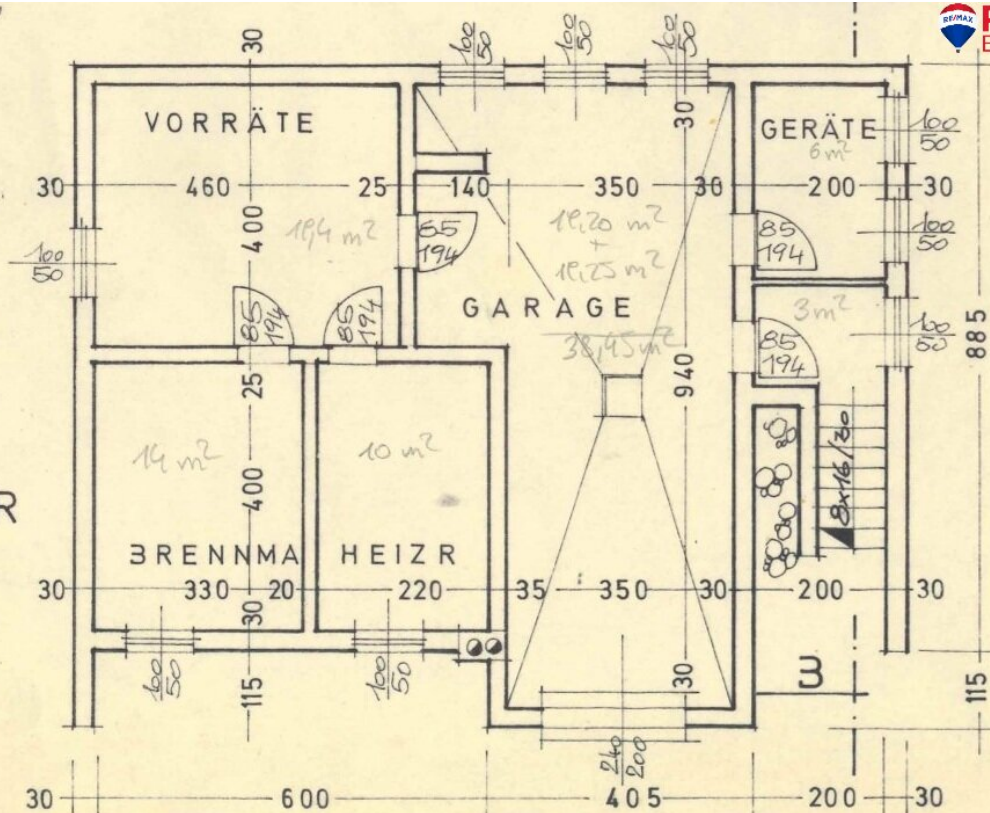






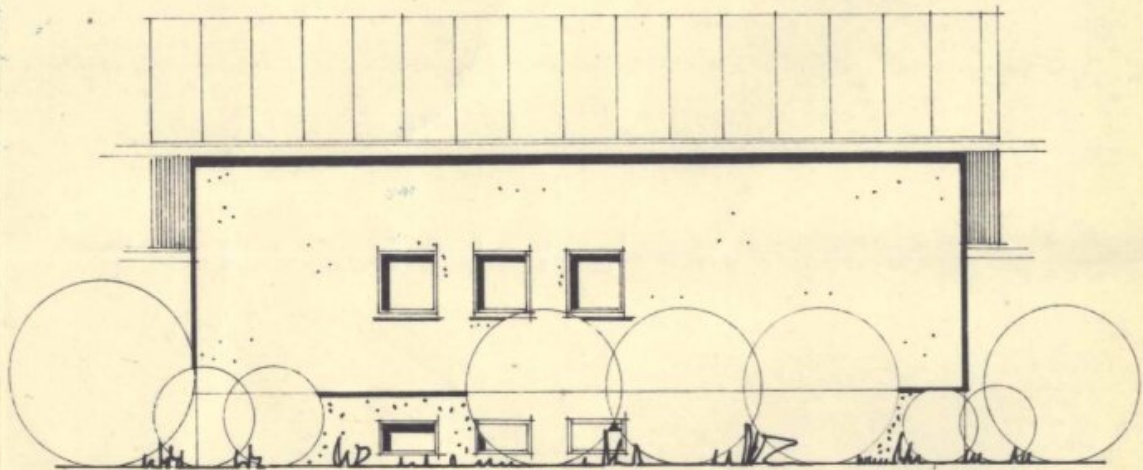


KELLER

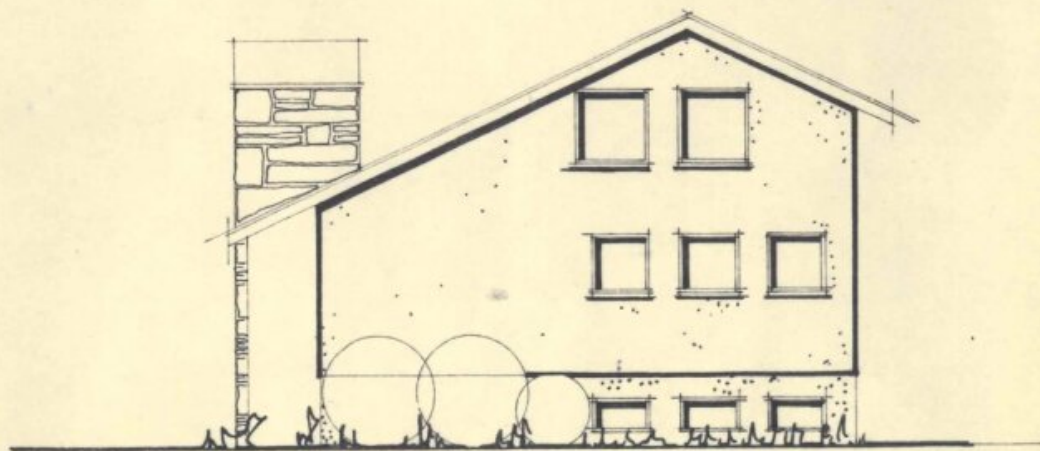




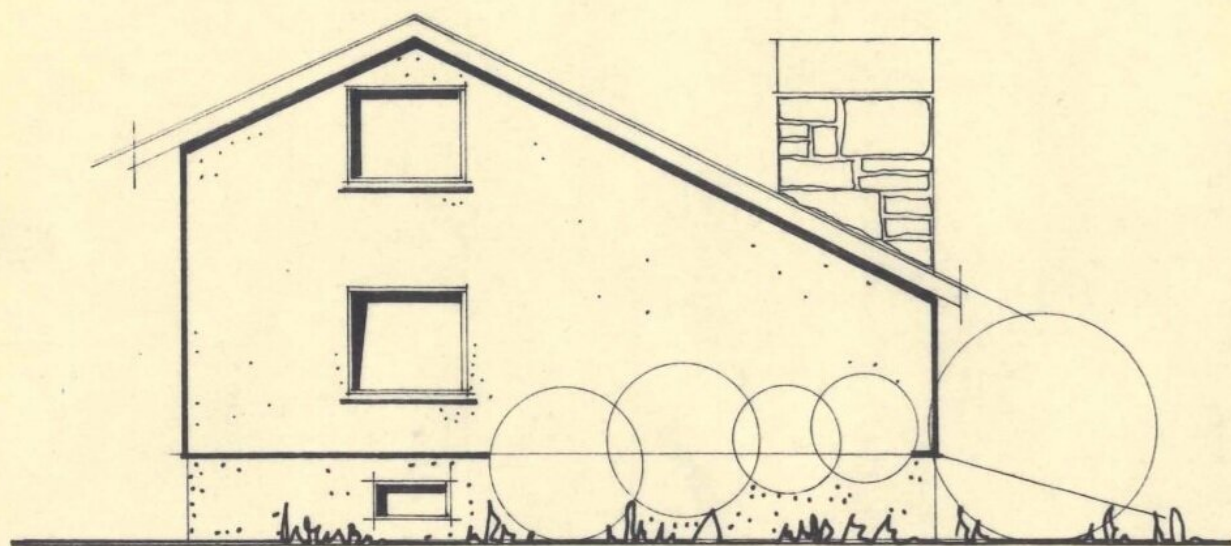
ANSICHT VON SÜDEN



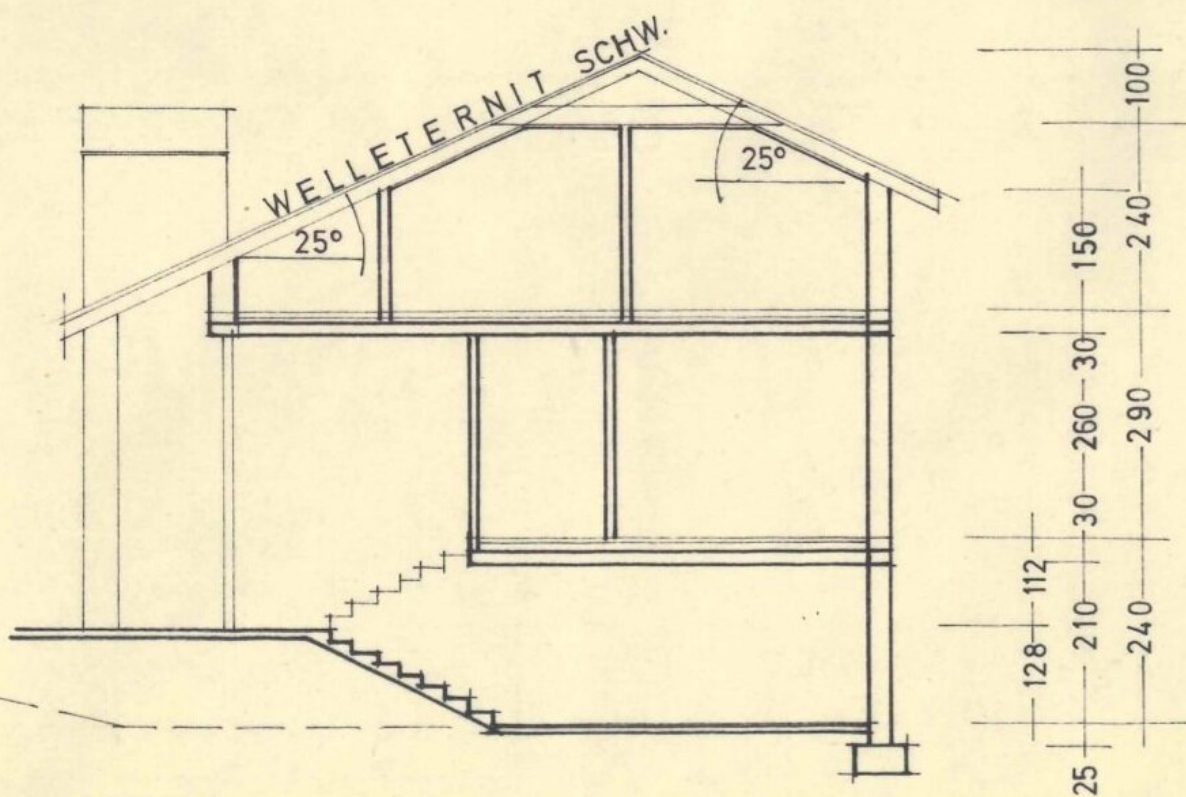
ANSICHT VON NORDEN



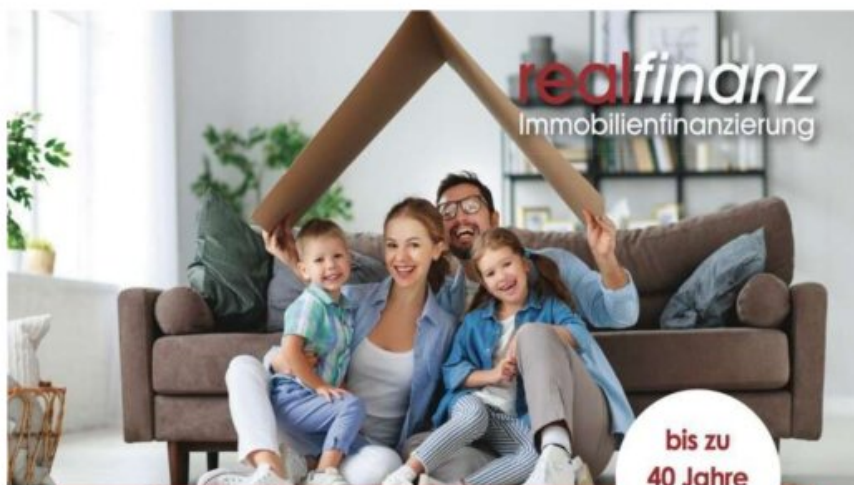
ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN



SCHNITT A-3



realfinanz
Immobilienfinanzierung

**bis zu
40 Jahre
Laufzeit**

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

👍 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👍 Jederzeit & Österreichweit

👍 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👍 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 489 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 48 900,00
Kreditbetrag	€ 430 320,00	Eigenmittel	€ 107 580,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,64%
		20 Jahre Fix ab	
beispielhafte Rate	€ 1 895,16		
Gesamtbelastung *)	€ 795 968,42		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein EIS folgt im Zuge der Angebotsabgabe eines Kreditinstitutes.

*) Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 30.05.2025



Mag. (FH) Barbara Lon
Teamleiterin
Wohnwertspezialistin
Mobil +43 (0)680 238 12 82
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc.
Finanzierungsspezialist
Mobil +43 (0)660 52 57 921
mario.hoeller@realfinanz.at

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



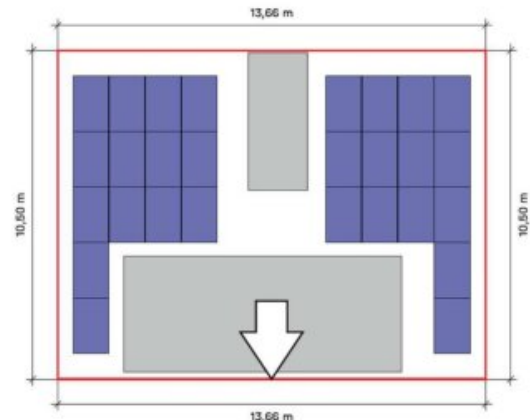
Energieunabhängigkeit für Föhrengasse 3, 2542 Kottlingbrunn 6 bis 8 Wochen fix fertig

Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



Dach	System	Modul	Höhe	Stückzahl	Gesamtleistung
Dach 1 Ziegel	SimpleRail	TWMN1-60HD445 1.762x1.134x30 mm 445 Wp	9,00 m	28	12,46 kWp

Beispielhafte Preise per 28.0.05.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

RE/MAX

**Wir planen individuell für Sie
und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**

Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

PV Fachmann Mario Zorec
+43 660 27 00 150
mario.zorec@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **gepflegtes Einfamilienhaus** in ruhiger Wohnlage auf einem Grundstück von **ca. 723 m²**.

Das Haus wurde im Jahr **1976** in **massiver Bauweise** errichtet und laufend modernisiert. Die **Wohnfläche von ca. 141 m²** verteilt sich auf **zwei Etagen**, ergänzt durch eine **Kellerfläche von ca. 52,42 m²** sowie eine **Garage mit ca. 38,45 m²**.

Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare die Wert auf **ein gepflegtes Wohnen, eine gute Substanz** und **einen schönen Garten** legen. Die laufenden Investitionen runden diese Immobilie perfekt ab.

Eckdaten im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 141,28 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 723 m²
- **Kellerfläche:** ca. 52,42 m²
- **Garage:** ca. 38,45 m²
- **Terrasse:** ca. 18 m² mit **Außenkamin** zum Grillen
- **Bauweise:** massiv
- **Dach:** Bramac-Ziegel (2006)

Ausstattung & Technik:

- **Heizung:** Gaszentralheizung (2006)
- **Warmwasseraufbereitung:** 270-Liter-Speicher (2006) + **Solarspeicher** (2006), zuletzt

gewartet 2023

- **Fenster:** Kunststoff-Isolierglasfenster (2006), **Kellerfenster** aus 2007
- **elektrische Markise**
- **Sanierungen & Modernisierungen:**
 - ? **neues Bad & WC** (2009)
 - ? **moderne Einbauküche** (2018)
 - ? **Solarspeicher** (2023)

Besonderheiten:

- sehr gepflegter Gesamtzustand
- **liebevoll gestalteter Garten** mit viel Grün, Obstbäumen, Biotop und Erholungsfläche
- Terrasse mit gemauertem **Außenkamin – ideal für Grillabende**
- **Laube und Gartenhütte**

Kaufpreis: € 489.000,–

Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

Einfach anrufen und selbst überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet

werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
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 <4.000m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap