

# ECKREIHENHAUS MIT EINZIGARTIGEN NATURGARTEN UND POOL



**Objektnummer: 2017541**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Stöger**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30 / 7A

1030 Wien

T +43 1 715 30 41-0

H +43 (0) 699 181 0

F +43 1 715 30 41-2

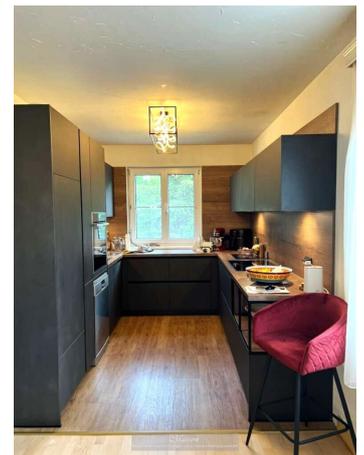
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

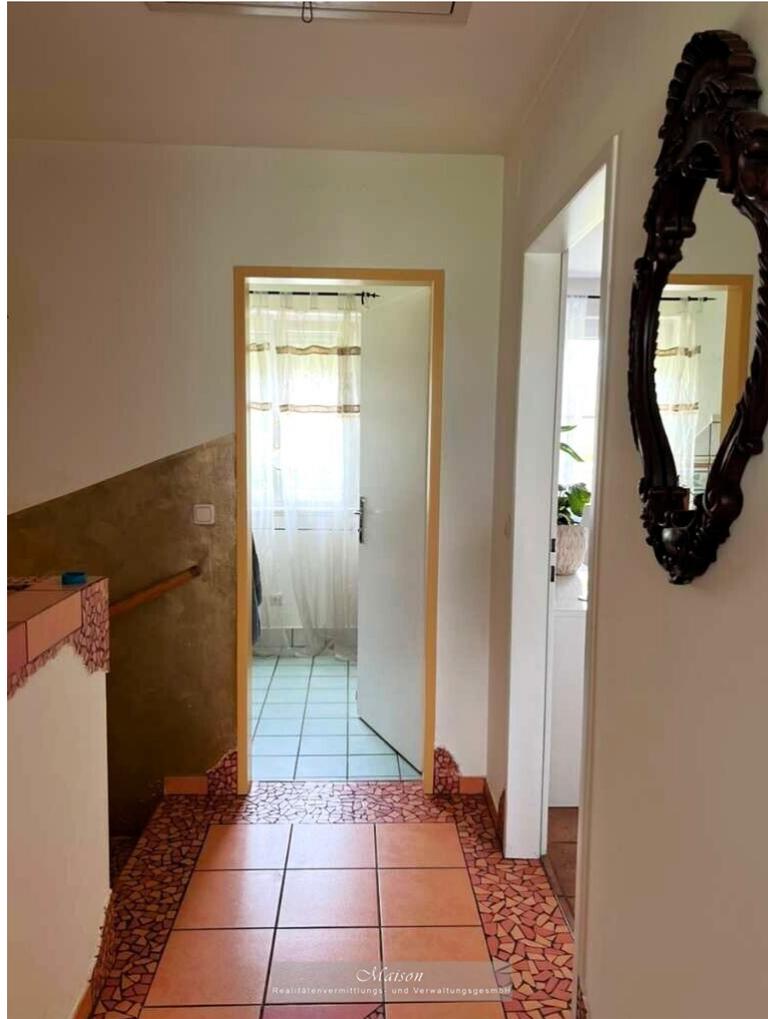


termin zur





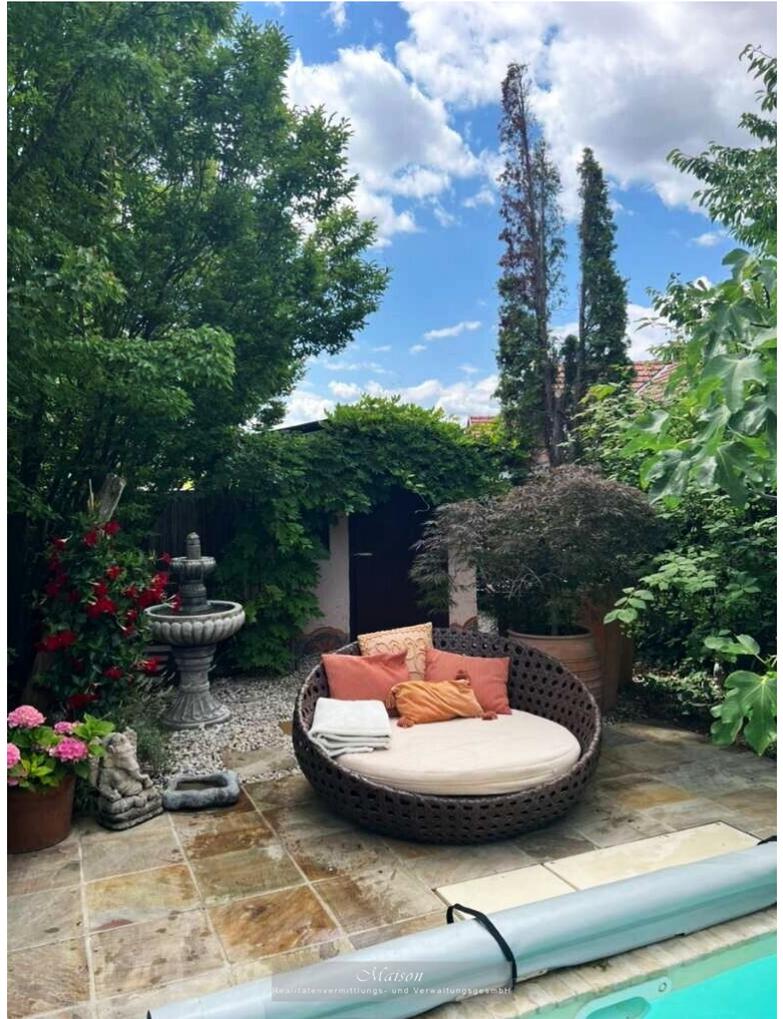


















## Objektbeschreibung

Das moderne, topgepflegte Eckreihenhaus umfasst eine Wohnfläche von ca. 100m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, aufgeteilt auf Erdgeschoß und Obergeschoß weiters ca. 50m<sup>2</sup> Vollkeller mit Fußbodenheizung, einer Sauna und viel Platz – ideal als Gäste-, Hobby- oder Wellnessbereich.

Über den Vorraum, mit Zugang zur Gästetoilette mit Handwaschbecken, gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und Essplatz, durch eine Terrassentür auf die südseitige ca. 21m<sup>2</sup> große Terrasse und den ca. 300m<sup>2</sup> uneinsichtigen Garten mit Pool.

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Bad mit Wanne, Handwaschbecken und Toilette.

Der Vollkeller verfügt über einen Wirtschaftsraum einen Technikraum, eine Sauna, separate Dusche und ein Gästezimmer.

Zusammengefasst:

- Nachhaltig & energieeffizient
- Liebevoll gepflegter Garten mit Altbaumbestand
- Eigener Pool, Sauna, zwei Grillplätze und überdachte Pergola, zwei Gartenhütten
- gemütlicher Schwedenofen für kalte Winterabende
- Garage mit E-Ladestation + weiterer Stellplatz
- Top gepflegter Zustand – sofort bezugsbereit!

Heizung: Luftwärmepumpe, Elektroheizung, Gasheizung, Holzofen, Fußbodenheizung, Infrarotheizung, Photovoltaik

Weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Christine Stöger unter der Mobilnummer 0699/181 06 115 zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [christine.stoeger@maison.at](mailto:christine.stoeger@maison.at).

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap