

## **EINFAMILIENHAUS - SEHR GEPFLEGT - GUTE LAGE**



**Objektnummer: 1858/10155**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	230,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	85,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Romana Vajk**



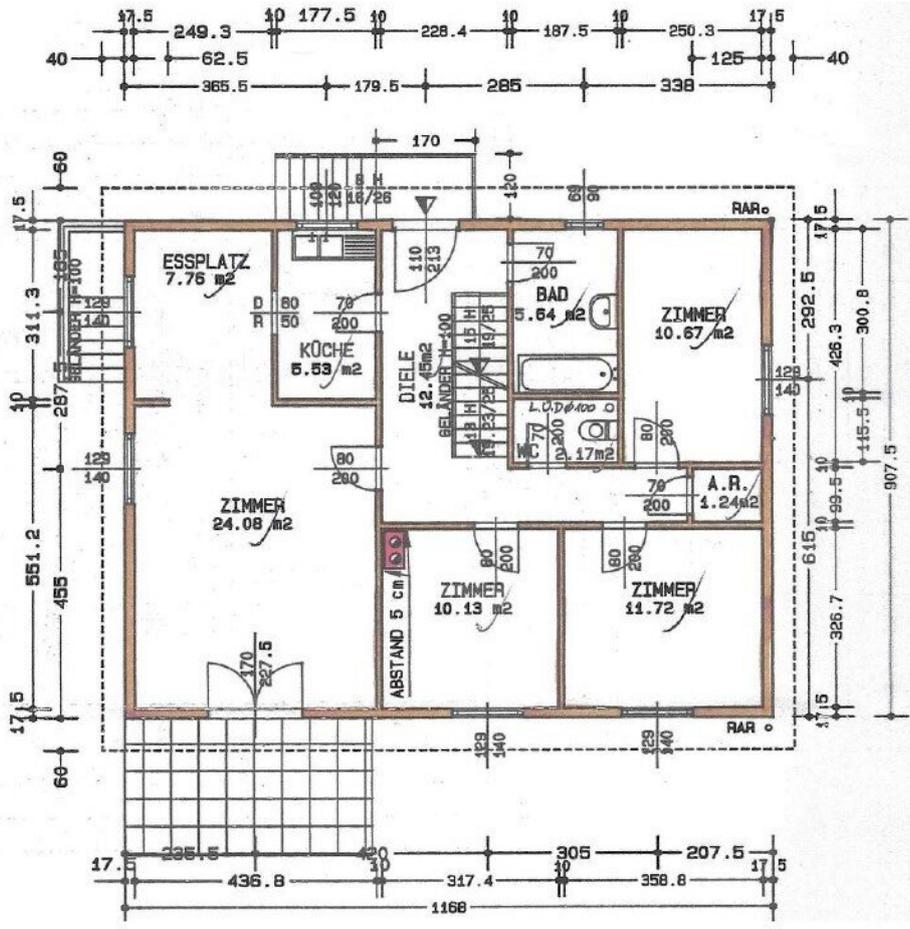






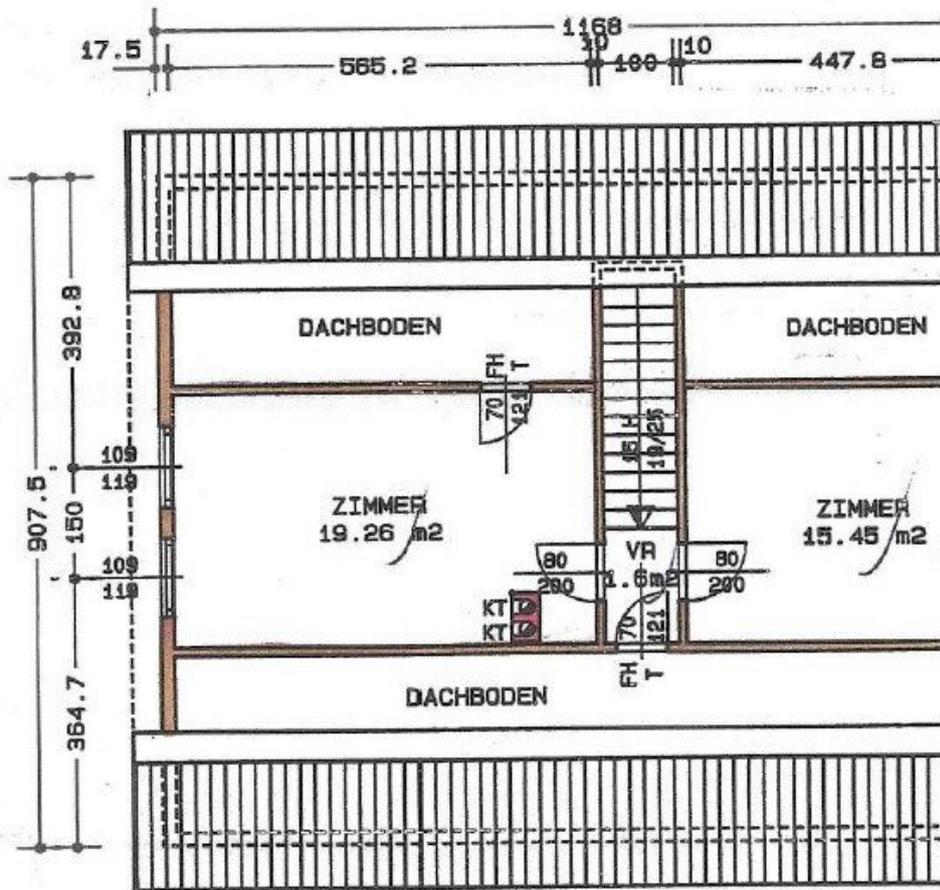




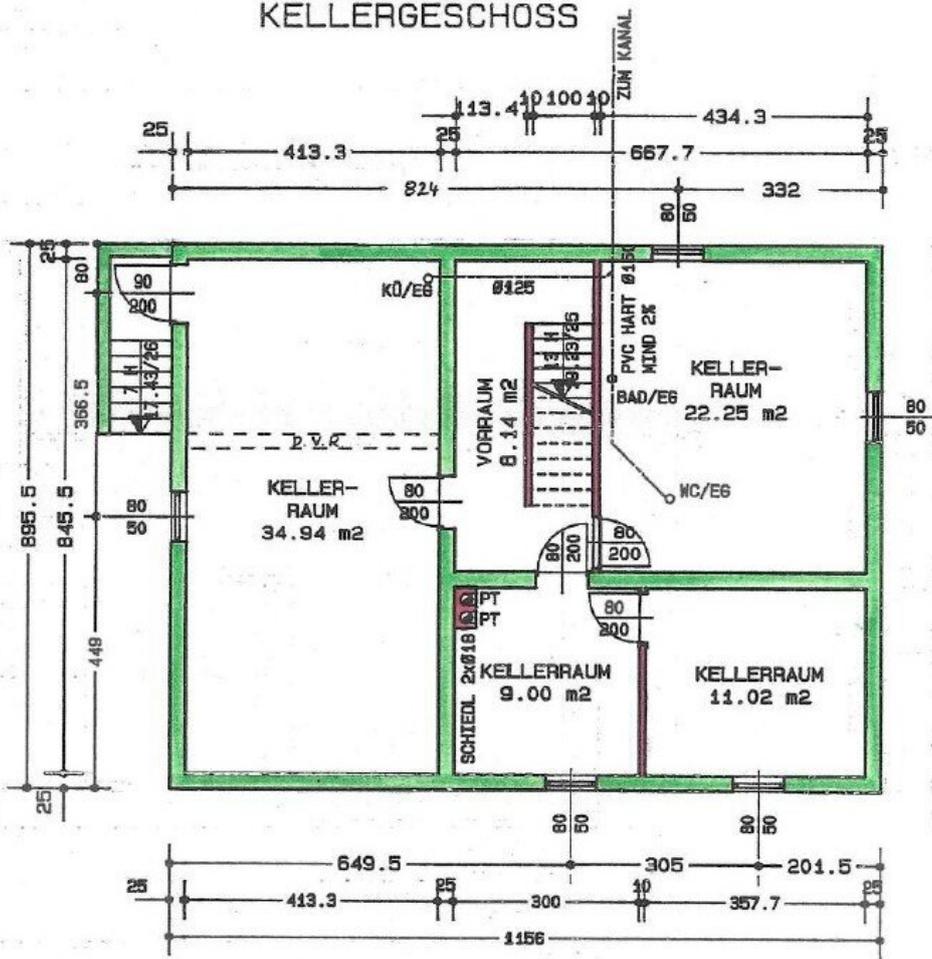


Erdgeschoß

# Obergeschoß



# KELLERGEHOSS



## Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in guter Lage - Terrasse - Garten - Garage - grosser Keller

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus mit schönem Garten, Terrasse.....wird in einer guten Lage in Kotingbrunn verkauft. Das Haus ist Bj. 1987 und ist in fertigtbauweise gebaut, der Keller ist in massivbauweise errichtet worden.

Das Immobilie wird mittels Gas mit Fussbodenheizung beheizt.

Das Haus gliedert sich in:

ERDGESCHOSS ca. 92,93 m<sup>2</sup>

-Vorraum ca. 12,45 m<sup>2</sup>

-Essplatz ca. 7,76 m<sup>2</sup>

-Wohnzimmer ca. 24,08 mit Ausgang auf die Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>

-Küche ca. 5,53 m<sup>2</sup>

-Bad ca. 5,64 mit Dusche, Waschbecken und Fenster

-extra WC ca. 2,17 m<sup>2</sup>

-Kinderzimmer ca. 10,67 m<sup>2</sup>

-Kinderzimmer ca. 10,13 m<sup>2</sup>

-Schlafzimmer ca. 11,72 m<sup>2</sup>

-Abstellraum ca. 1,24 m<sup>2</sup>

OBERGESCHOSS ca. 34,71 m<sup>2</sup>

-Schlafzimmer ca. 15,45 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>

-Wohnzimmer ca. 19,26 m<sup>2</sup> (Aussenrollläden händisch)

KELLER ca. 85,35 m<sup>2</sup>

-Vorraum ca. 8,14

-Kellerraum ca. 34,94 m<sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten

-Kellerraum ca. 9,00 m<sup>2</sup> (Technik, Heizung)

-Kellerraum ca. 22,25 m<sup>2</sup>

-Kellerraum ca. 11,02 m<sup>2</sup>

Eine Garage mit ca. 18 m<sup>2</sup> ist ebenerdig vorhanden.

Lage und Umgebung:

Kottingbrunn liegt etwa 15 Minuten südlich der Wiener Stadtgrenze und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur wie Ärzte, Apotheke, div. Gastronomie- und Heurigenlokale, Nahversorger wie Billa, Penny, Lidl, Adeg, Bipa usw.

Auch das Wasserschloss mit dem Schloßpark, in dem regelmäßig Veranstaltungen wie der Weihnachtsmarkt, Kino im Park, Parkheuriger und vieles mehr abgehalten werden machen Kottingbrunn zu einer äußerst lebenswerten Wohngegend.

Kindergärten und Schulen finden sie direkt in Kottingbrunn oder in den umliegenden Ortschaften. Auch Sport kommt in Kottingbrunn nicht zu kurz: Golf und Tennis Höllrigl, der ASK Kottingbrunn - Fußball und die Natur direkt vor der Haustüre

bieten für alle Altersgruppen und Sportarten (walken, laufen, radfahren, usw.) perfekte Voraussetzungen.

Auch die rasche Anbindung mit dem Auto über die Südautobahn in verschiedene Richtungen macht Kottingbrunn sehr interessant.

-Wien Rathausplatz ca. 35 Minuten

-Wien Flughafen ca. 28 Minuten

-Eisenstadt Zentrum ca. 35 Minuten

-Wiener Neustadt Zentrum ca. 21 Minuten

Wer die öffentlichen Verkehrsverbindungen bevorzugt, findet mit dem Bahnhof Bad Vöslau (ca. 1,8 km, Fahrrad ca. 6 Minuten), Kottingbrunn oder Leobersdorf eine ideale Verbindung: alle 30 Minuten fährt ein Zug zum Bahnhof Meidling, der in

ca. 25 Minuten erreichbar ist. Bei allen 3 Bahnhöfen stehen kostenlose Park and Ride Anlagen zur Verfügung, in Leobersdorf sogar ein Parkhaus wo ihr PKW geschützt steht.

Sollten Sie noch Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, können Sie mich sehr gerne per Mail unter [romana.vajk@netmakler.at](mailto:romana.vajk@netmakler.at) oder telefonisch unter 0699/10986082 kontaktieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap