

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**



**Objektnummer: 1570**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	332,77 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	332,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









































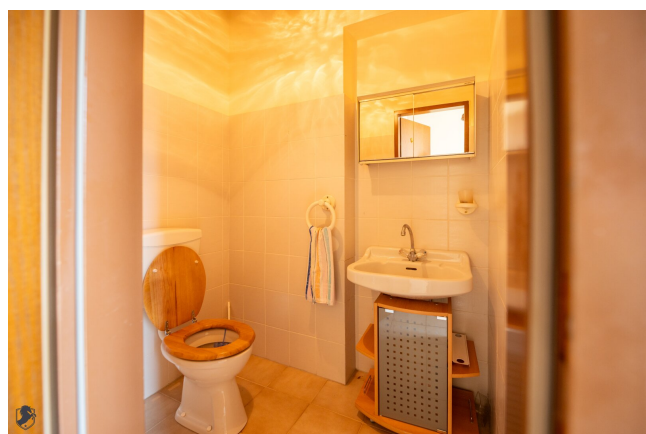
















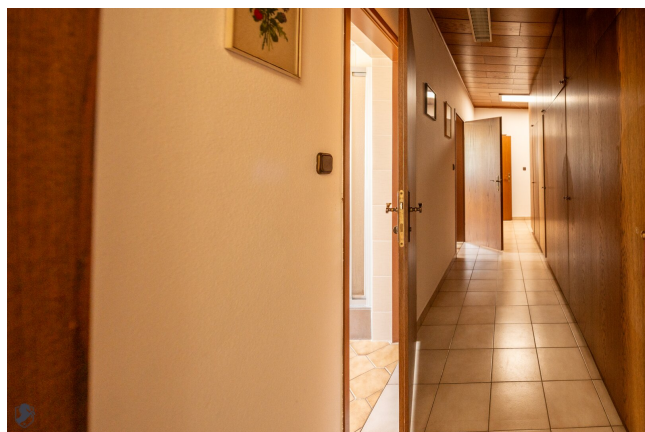
























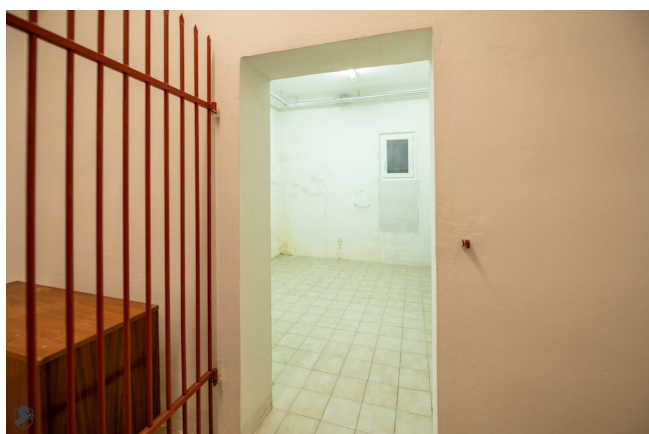




































































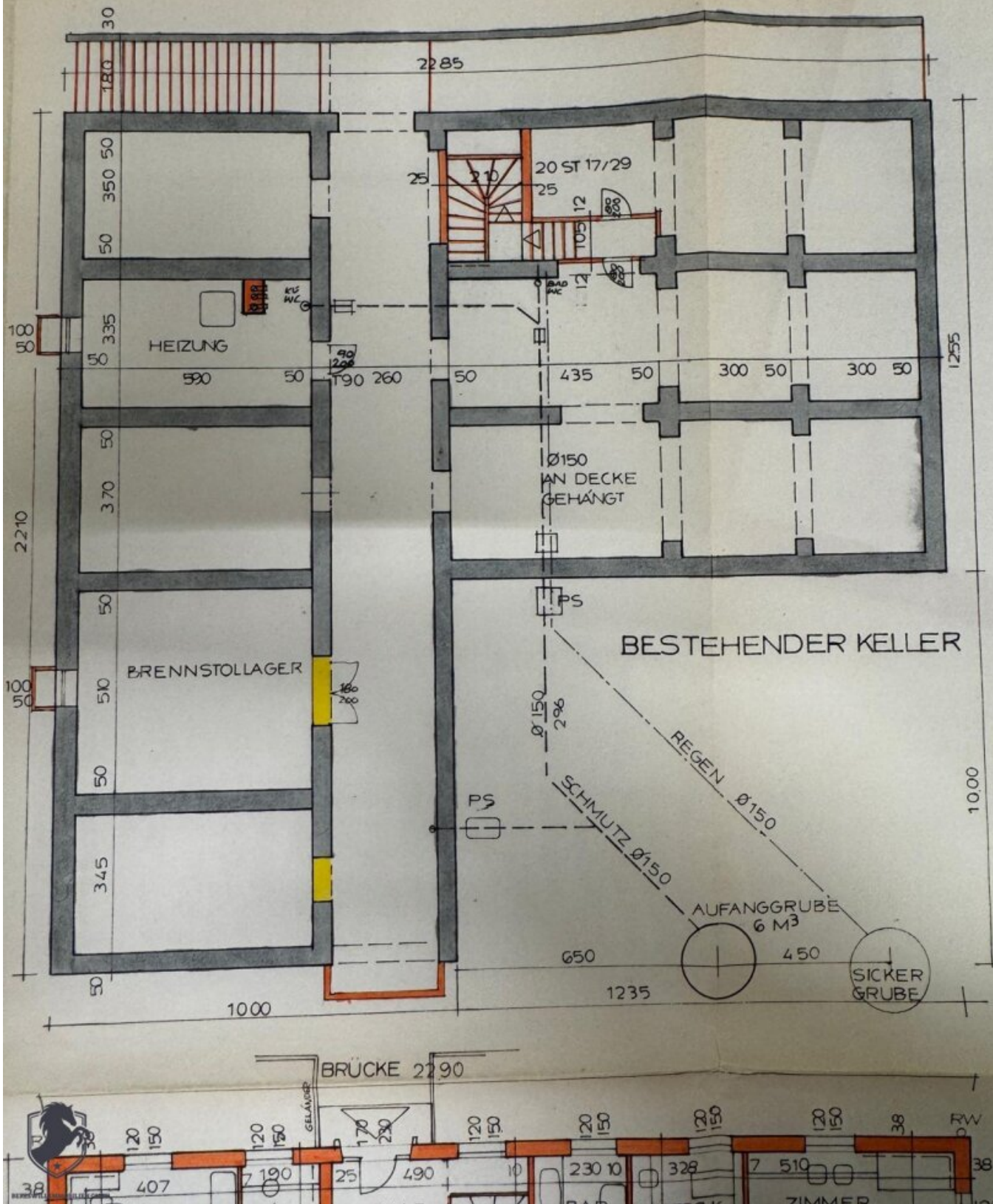














# Objektbeschreibung

Dieses großzügig angelegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Kottingbrunn überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen weitläufigen Wellnessbereich mit Indoor-Pool und Sauna sowie zahlreiche Nebenräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

## Erdgeschoss

- Großzügiger Eingangsbereich mit Windfang und Garderobe
- Büro oder Gästezimmer auf der rechten Seite
- Gäste-WC mit Vorraum
- Küche mit anschließendem Essbereich
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Schlaftrakt mit
  - Badezimmer (Wanne, Dusche, WC, Bidet)
  - Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
  - 3 vollwertige Schlafzimmer
  - Zusätzlich im Erdgeschoss:



- 3 Toiletten insgesamt
- Wellnessbereich mit gemauertem Indoor-Pool, Sauna, Infrarotkabine sowie Dusche
- Zugang zur hinteren Terrasse (Ausrichtung: links Osten, geradeaus Süden, rechts Westen)

Böden: überwiegend verflies, in den Schlafzimmern Teppich und Laminat.

## Keller

Über den großzügigen Kellerabgang erreichbar (sowohl vom Haus als auch von außen).

- Weinkeller (vorbereitet)
- Mehrere große Hobby- und Abstellräume
- Technik- und Poolraum (Gasheizung installiert)
- Raum mit vorbereiteter Wohnraumbelüftung
- Weitere vielseitig nutzbare Kellerräume



## Außenbereich

- Grundstück besteht aus zwei Grundstücksnummern
- Doppelgarage sowie Stellplätze für 5–6 Autos
- Zufahrt mit elektrischem Garagentor gesichert

## Ausstattung / Bauweise

- Fenster: Holz, zweifach verglast
- Heizung: Gasheizung
- Haus in massiver Bauweise errichtet
- Übergabe in gepflegtem Zustand („wie es liegt und steht“)

## ? Highlights:

- 3 Schlafzimmer + Büro im Erdgeschoss
- Voll ausgestatteter Wellnessbereich mit Pool & Sauna
- Zahlreiche Kellerräume, auch für Hobby/Nutzung ideal



- Doppelgarage & große Freiflächen für mehrere Fahrzeuge

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <7.000m  
Flughafen <3.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap