# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



Objektnummer: 1570
Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Bungalow Österreich

PLZ/Ort: 2542 Kottingbrunn

Baujahr:1985Zustand:GepflegtWohnfläche:332,77 m²

Zimmer: 5
WC: 3
Stellplätze: 6

 Keller:
 332,00 m²

 Kaufpreis:
 1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

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



























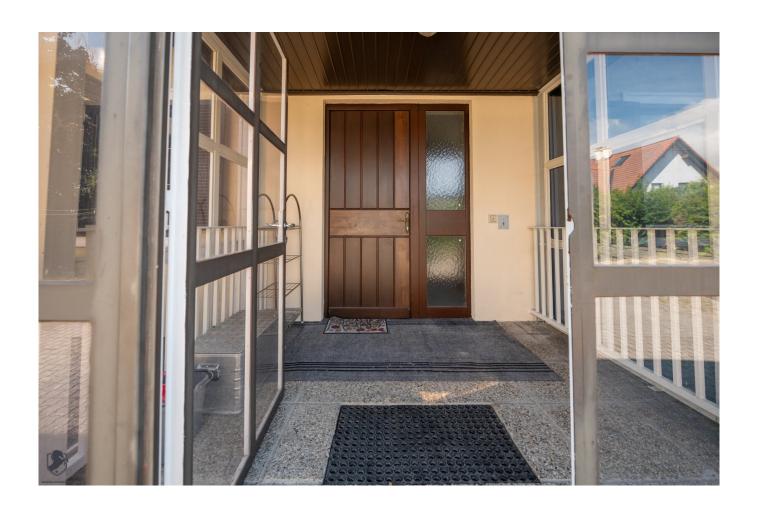




































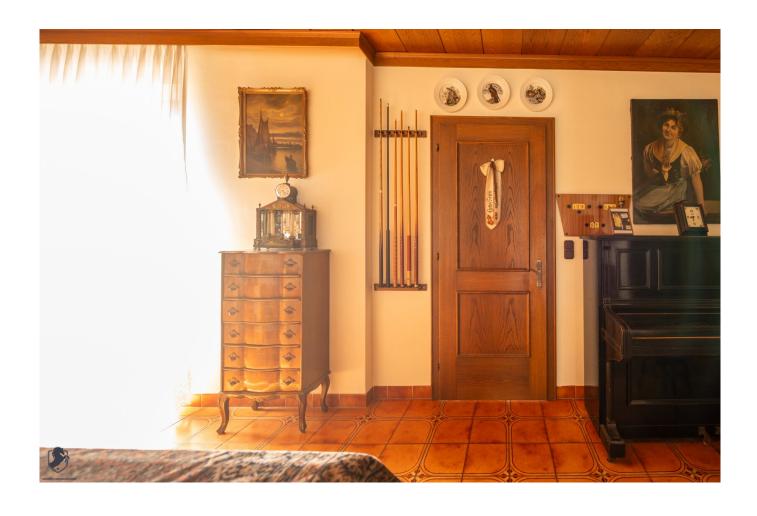






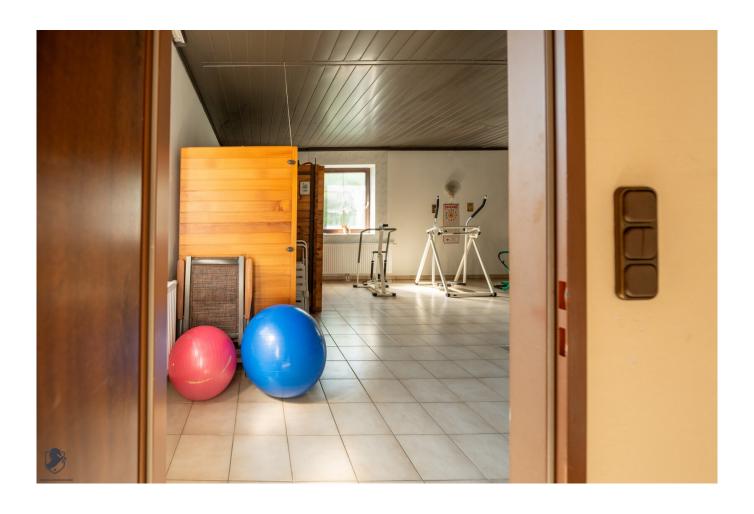
















































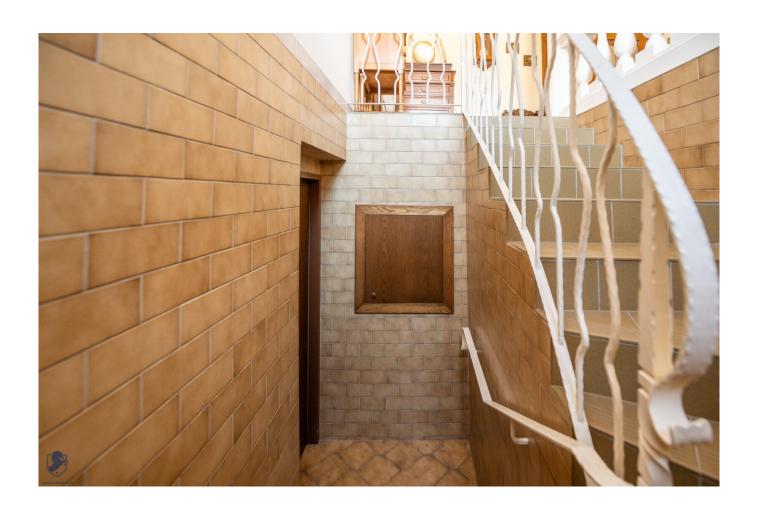






































































































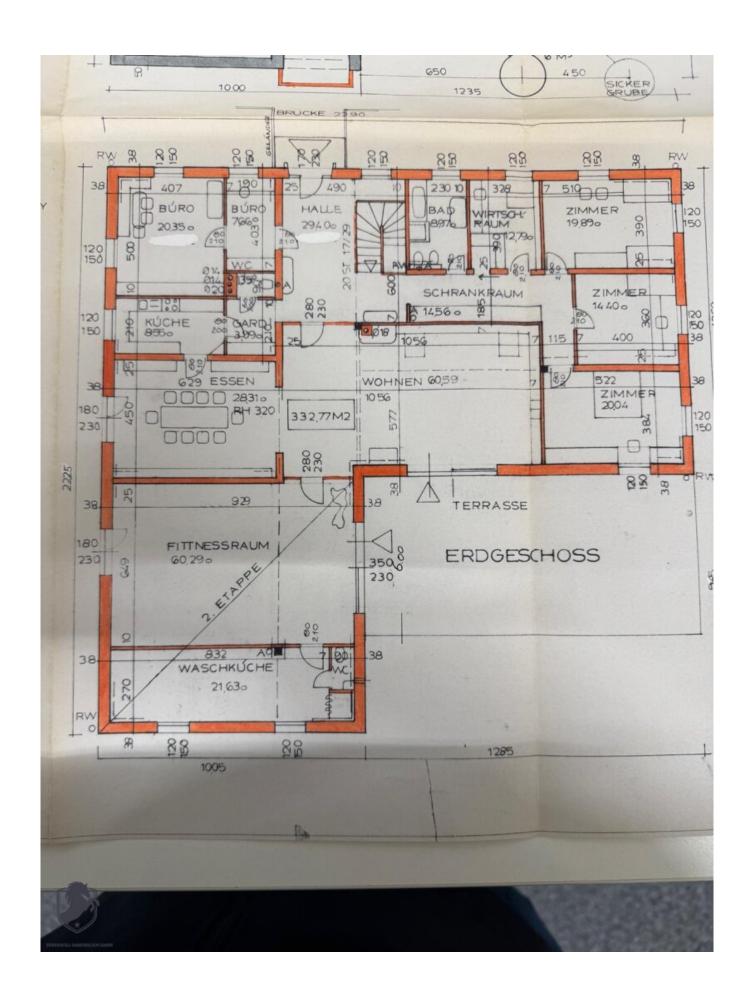


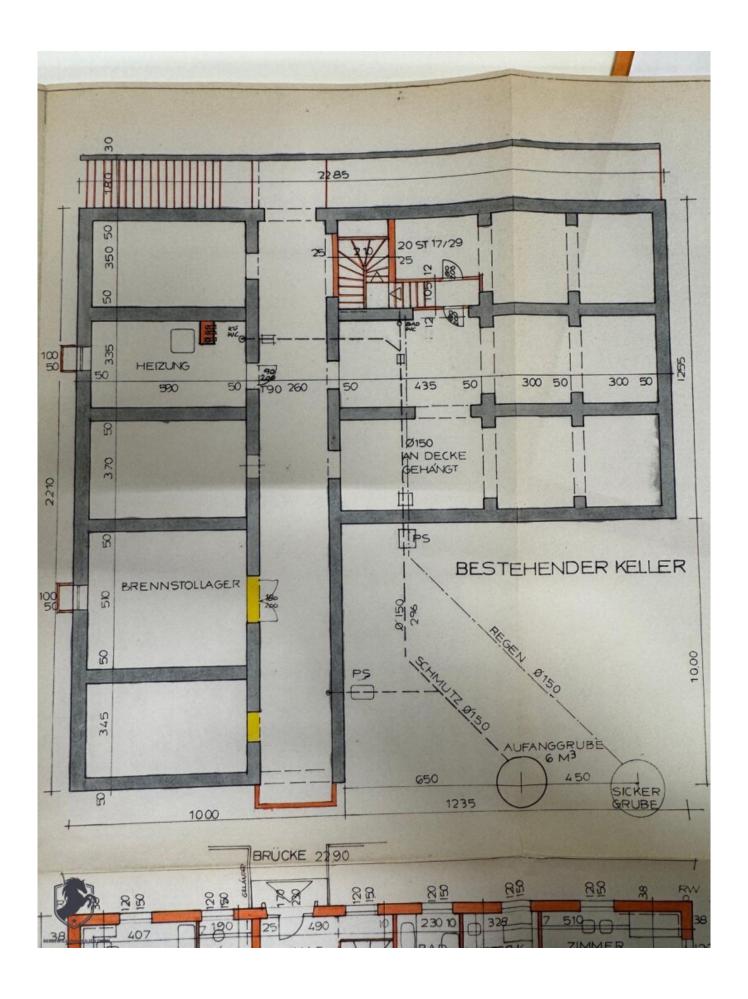












# **Objektbeschreibung**

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
<ul> <li>Zugang zur hinteren Terrasse (Ausrichtung: links Osten, geradeaus Süden, rechts Westen)</li> </ul>
Böden: überwiegend verfliest, 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