

**Kottingbrunn - geräumig wohnen in schöner Lage nahe
dem Wiener Neustädter Kanal**



Objektnummer: 247469613

Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	242,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	86,00 m²
Heizwärmebedarf:	71,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	102,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



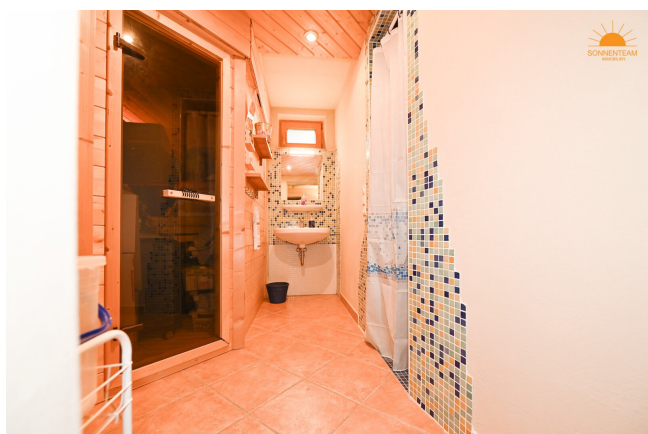
Margit Gludovatz

Sonnenteam Immobilien
Johann Strauß-Gasse 6
2542 Kottingbrunn













Objektbeschreibung

Dieses hochwertig und ziegelmassiv errichtete Einfamilienhaus in Kottingbrunn vereint modernen Wohnkomfort mit behaglicher Wohnatmosphäre und einer Lage, die Naturverbundenheit und Alltagstauglichkeit perfekt miteinander verbindet.

Lage

Das Haus befindet sich in einer schönen Wohngegend von Kottingbrunn, nahe dem Wiener Neustädter Kanal.

Der nahe angrenzende Rad- und Fußweg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren inmitten herrlicher Natur ein.

Grundstück & Wohnfläche

- Grundstücksgröße: **509 m²**
- Wohnfläche: **ca. 120 m²**
- Vollkeller mit Sauna, große Garage, Terrasse und gepflegter Garten

Raumaufteilung

Das Haus besticht durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung:

- Erdgeschoss:
- Großes, helles **Wohn- und Esszimmer** mit direktem Zugang zur Terrasse
- **Büro** – ideal für Homeoffice oder als Gästezimmer nutzbar
- geräumige Küche,
- Vorraum, Abstellraum, Gäste WC
- Obergeschoss:
- **3 geräumige Schlafzimmer**
- Modern ausgestattetes **Badezimmer mit Badewanne und WC**

- Keller
- Vollkeller mit Sauna und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (weitere Küche und kleines Bad vorhanden)
- Großzügige **Garage** mit zusätzlichem Stauraum

Ausstattung & Highlights

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise sowie zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails:

- **Neue Erdwärmeheizung mit Kühlfunktion** – energieeffizient & klimafreundlich
- **Hausstaubsauganlage** für höchsten Wohnkomfort
- **Wäscheschacht** – praktisch im Alltag
- **Echtholzparkett- und Fliesenböden**
- **Vollholzfenster** mit Außenjalousien **und Vollholzinnentüren**
- **Robustes Ziegelhaus mit sehr guter Wärmedämmung**
- **Tondach** für langlebige Qualität
- **Sonnige Terrasse** mit Blick in den liebevoll gestalteten Garten

Ihr neues Zuhause

Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was das Familienleben angenehm und komfortabel macht – viel Platz zum Wohnen und Arbeiten, moderne Technik für niedrige Betriebskosten sowie eine Lage, die Ruhe und Naturerlebnis mit Stadtnähe verbindet.

Einziehen und wohlfühlen – dieses Haus ist nach Vereinbarung bezugsfertig und wartet auf seine neuen Besitzer!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <4.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap