Gartentraum mit optimaler Verkehrsanbindung



Objektnummer: 7509/137

Eine Immobilie von Silvia Maschat Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Einfamilienhaus Art:

Modernisiert

2

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2542 Kottingbrunn

Baujahr: 1981

Zustand: Alter: Neubau

170,00 m² Wohnfläche: Nutzfläche: 97,00 m²

Zimmer: Bäder: 2 WC: 2 1 Balkone: 1

Terrassen: Stellplätze:

Keller: 97,00 m²

Heizwärmebedarf: D 109,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,30 650.000,00 € **Kaufpreis:**

Betriebskosten: 208,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Ihr Ansprechpartner



Silvia Maschat





























Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1981 in Massivbauweise errichtet und 2005 vollständig saniert sowie das Dachgeschoß ausgebaut. Im Erdgeschoß (97 m²) und im Obergeschoß (72 m²) stehen 2 vollständige Wohnungen jeweils mit Küche, Badezimmer und je 2 Schlafräumen zur Verfügung. Mit wenig Aufwand können im Obergeschoß bis zu 4 Zimmer mit Duschbad eingerichtet werden. Das Haus ist vollständig unterkellert. Weiters stehen eine Garage und ein Carport zur Verfügung. Das Highlight ist eine große Süd-Terrasse, die mit einer Markise sehr gut beschattet werden kann. Von hier aus genießen Sie einen wunderbaren Blick auf ein ganz besonderes Gartenparadies, das die Eigentümer hier in den letzten Jahren geschaffen haben. Blickfang ist ein Fischteich verbunden mit einem plätschernden Wasserlauf und ein Meer an Blumen. Gleichzeitig ist ein Teil des Grundstücks abgegrenzt und Spaß und Spiel vorbehalten. Die Innenräume sind mit Holzfußböden ausgestattet und strahlen ein behagliches Wohngefühl aus.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren ausgeführt:

2005: Ausbau Dachgeschoß, Neue Fenster im ganzen Haus, Südseite mit Rolläden

2006: Brunnen

2021: Kaminsanierung

2022: Photovoltaikanlage

2023: Umstellung auf Luft-Wärmepumpe

2025: Dichtungen bei allen Fenstern erneuert, Glasfaseranschluß (derzeit in Arbeit)

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 <500m Autobahnanschluss <1.500m Straßenbahn <7.000m Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap