

**Zwei Wohneinheiten - TOP1 saniert und vermietet
(€1.000/Monat) - TOP2 noch frei gestaltbar (Rohbau)**



Objektnummer: 794

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,89 m²
Nutzfläche:	229,01 m²
Garten:	170,00 m²
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

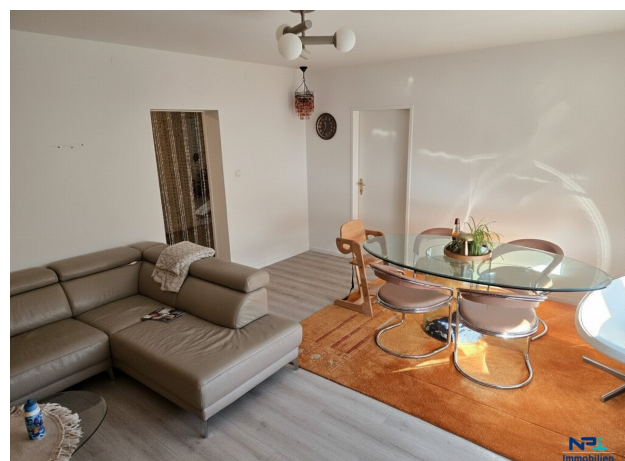
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

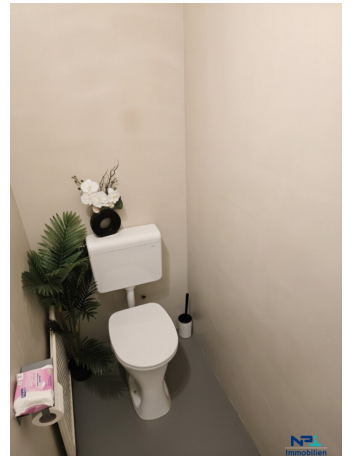
Mag. (FH) Andreas Jedlicka

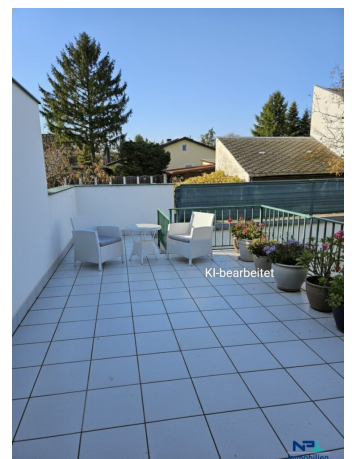
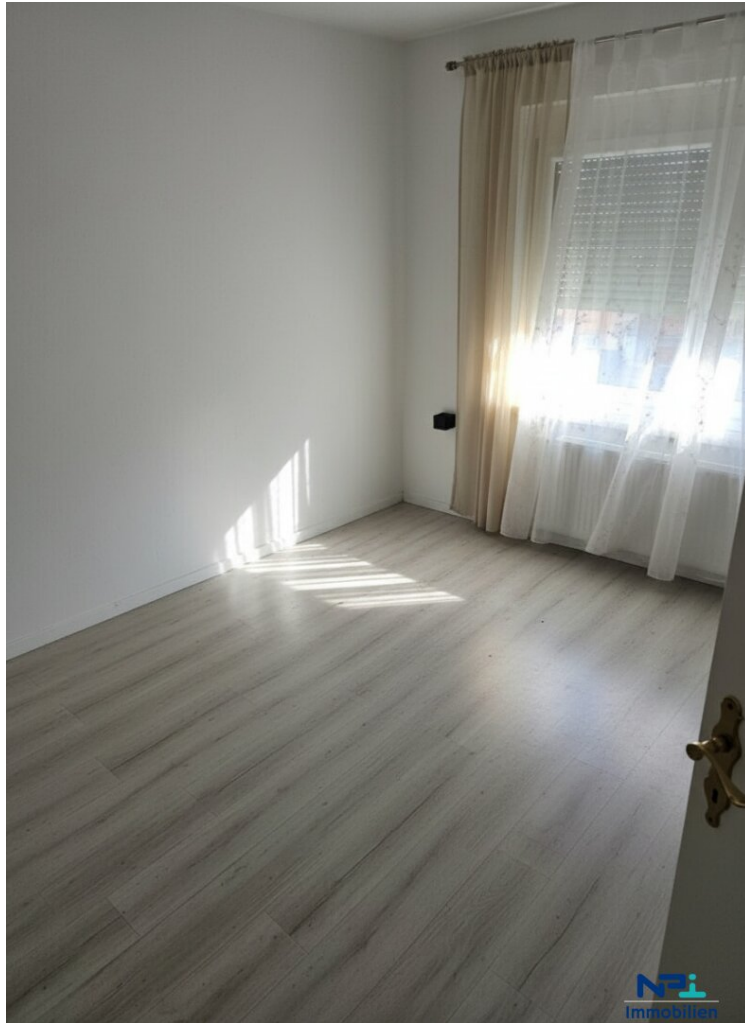
NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

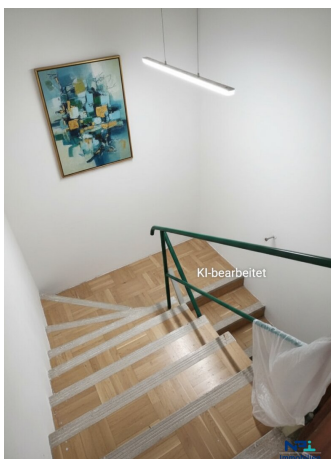




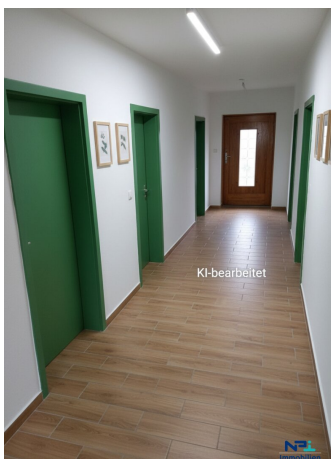




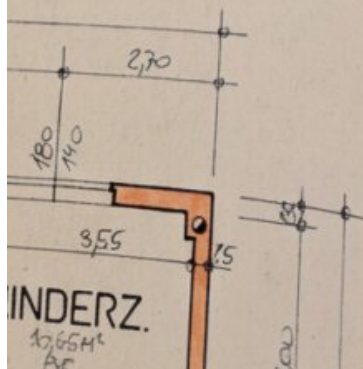
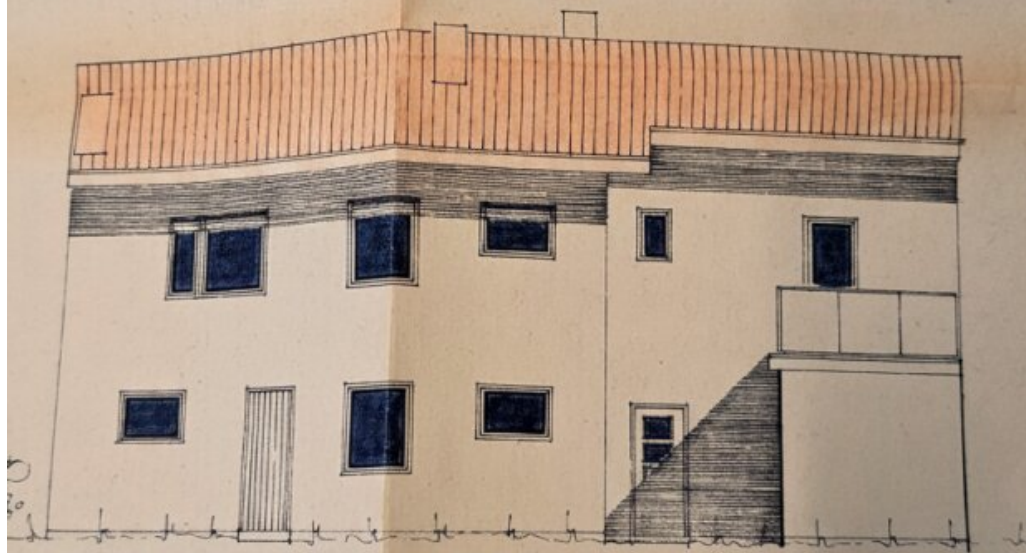




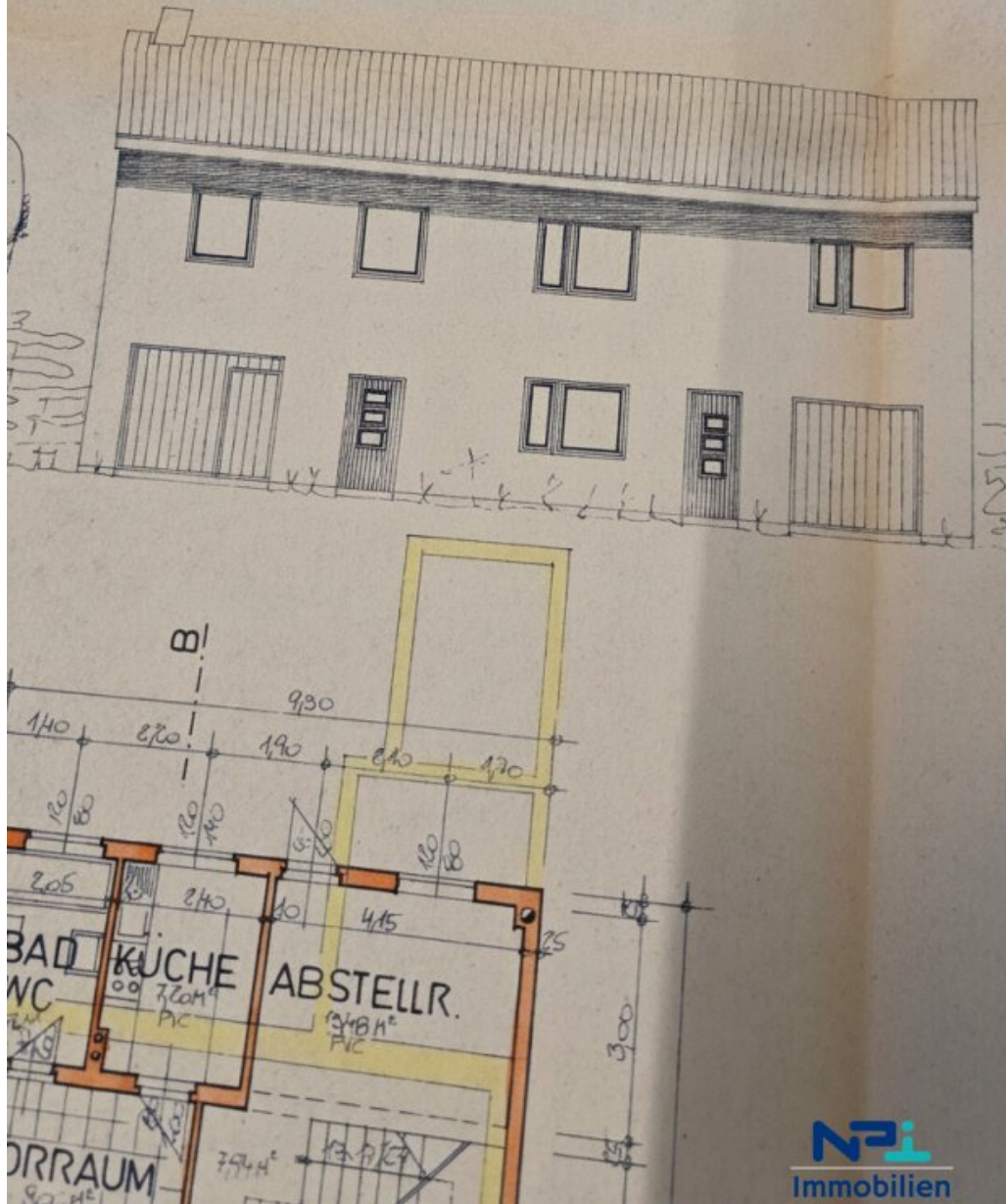




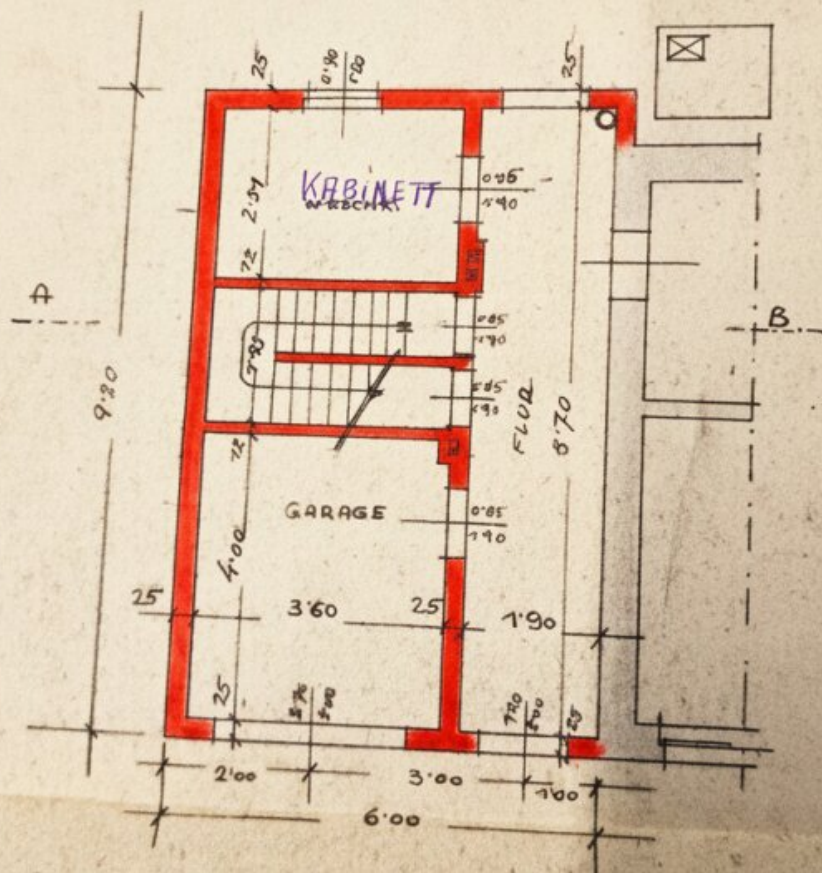
NORDWESTANSICHT



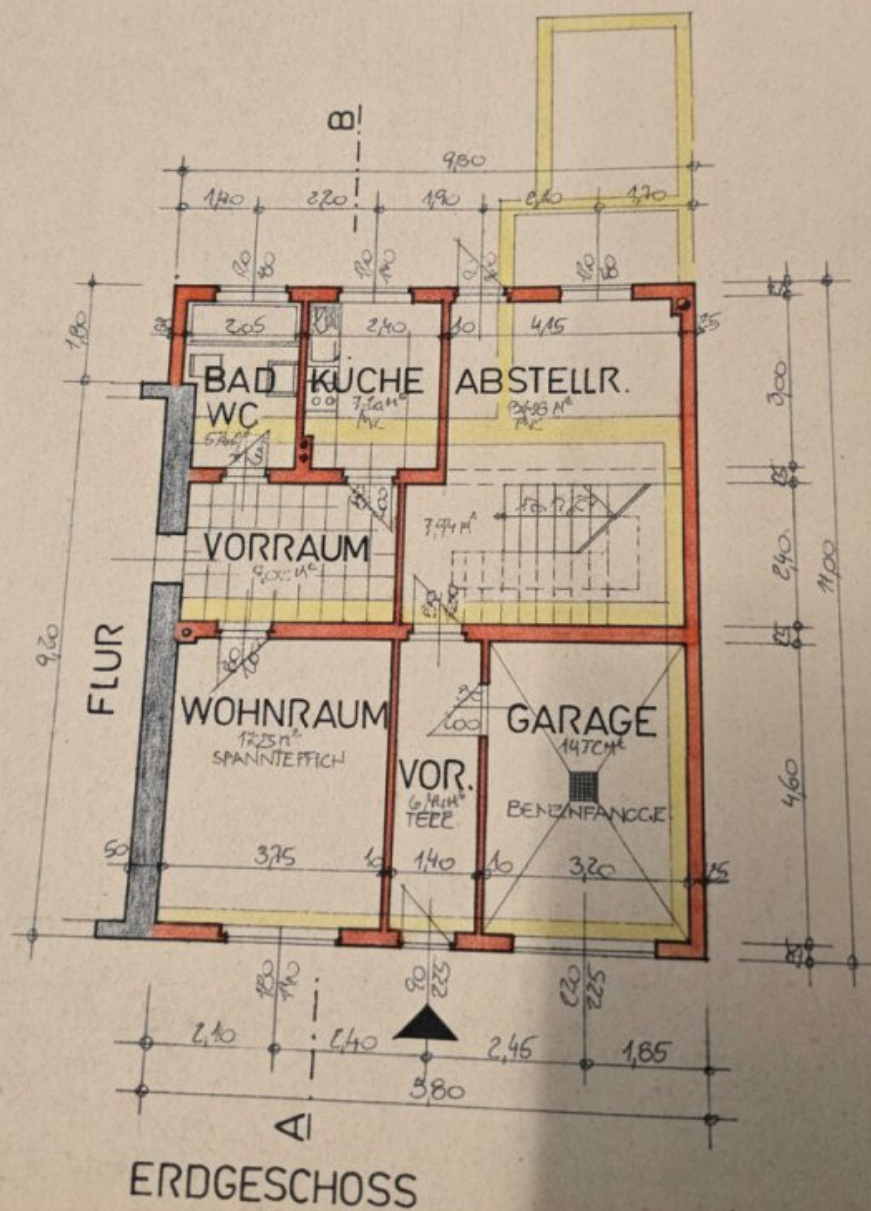
SÜDOSTANSICHT



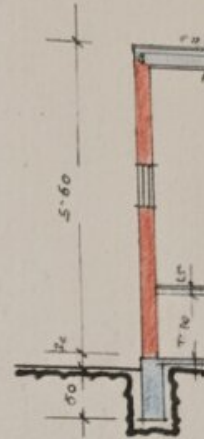
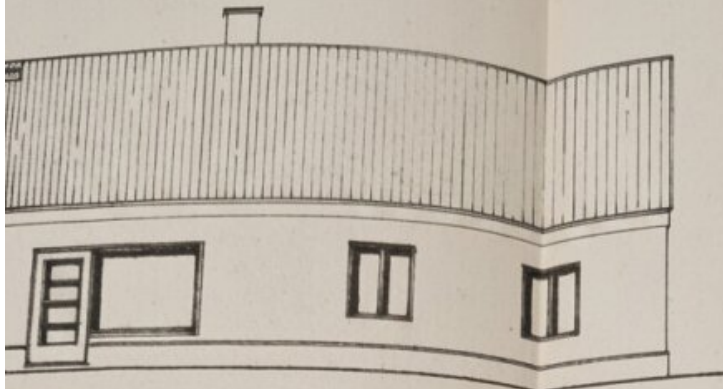
ERDGESCHOSS



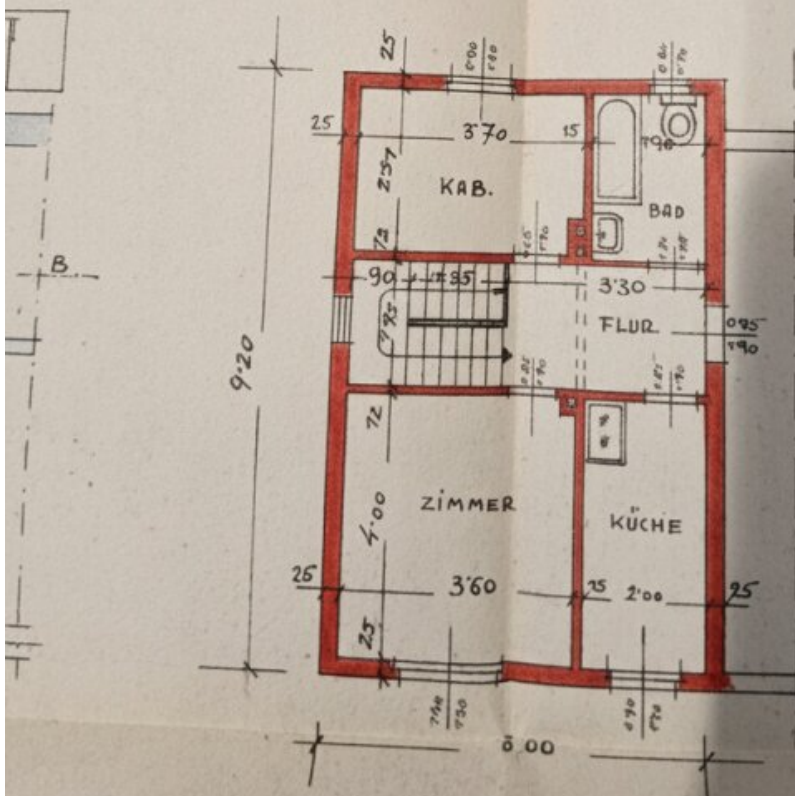
SCHÖNAU/TR. AM 28. 7. 1955

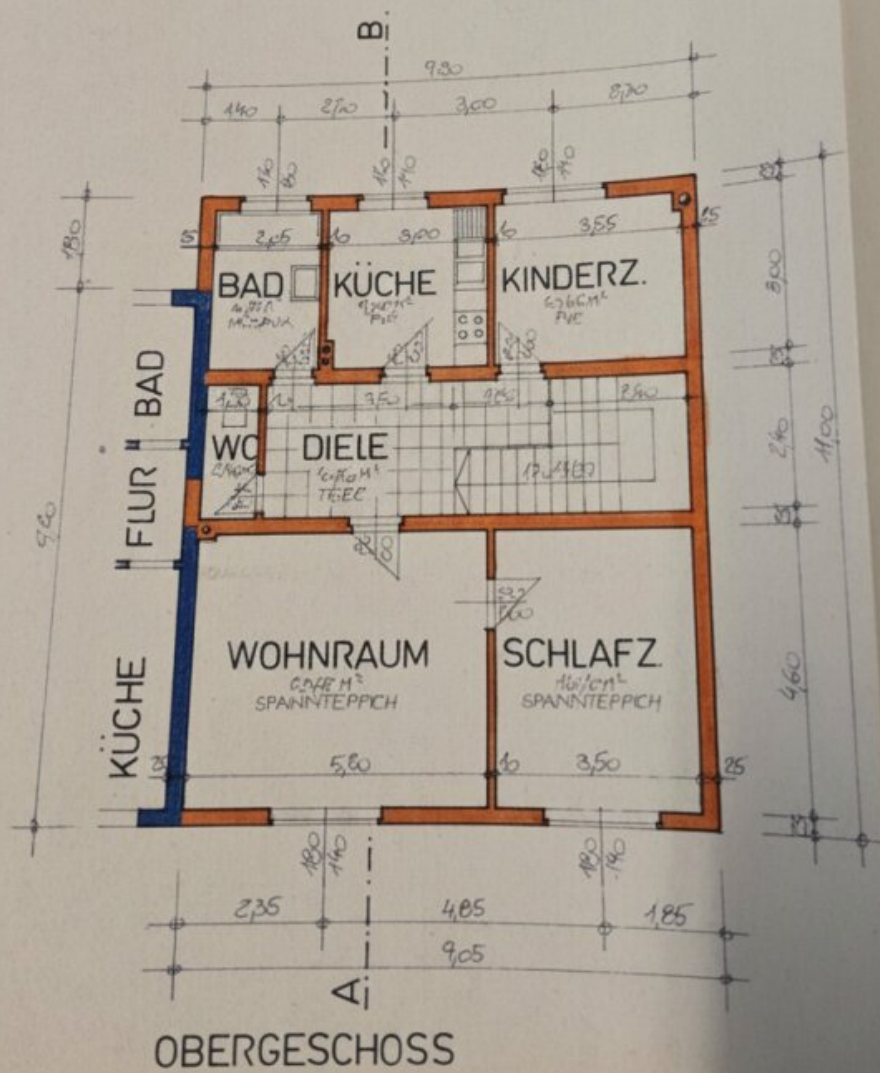
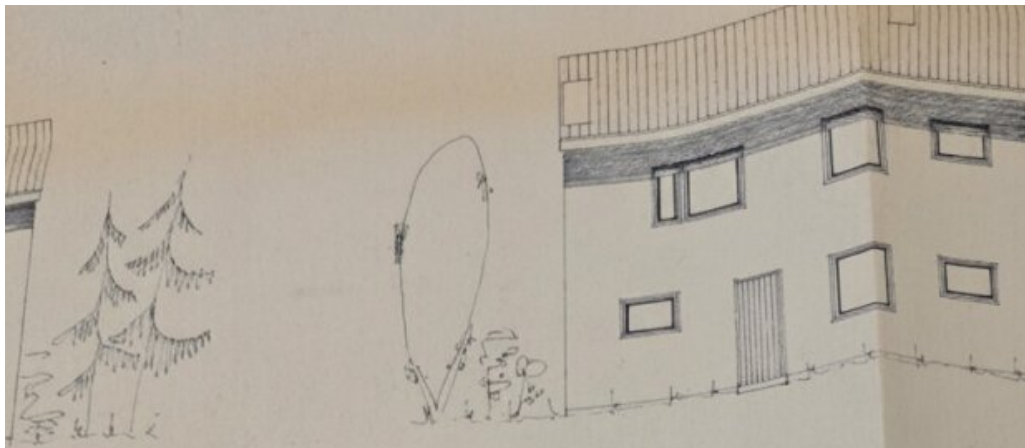


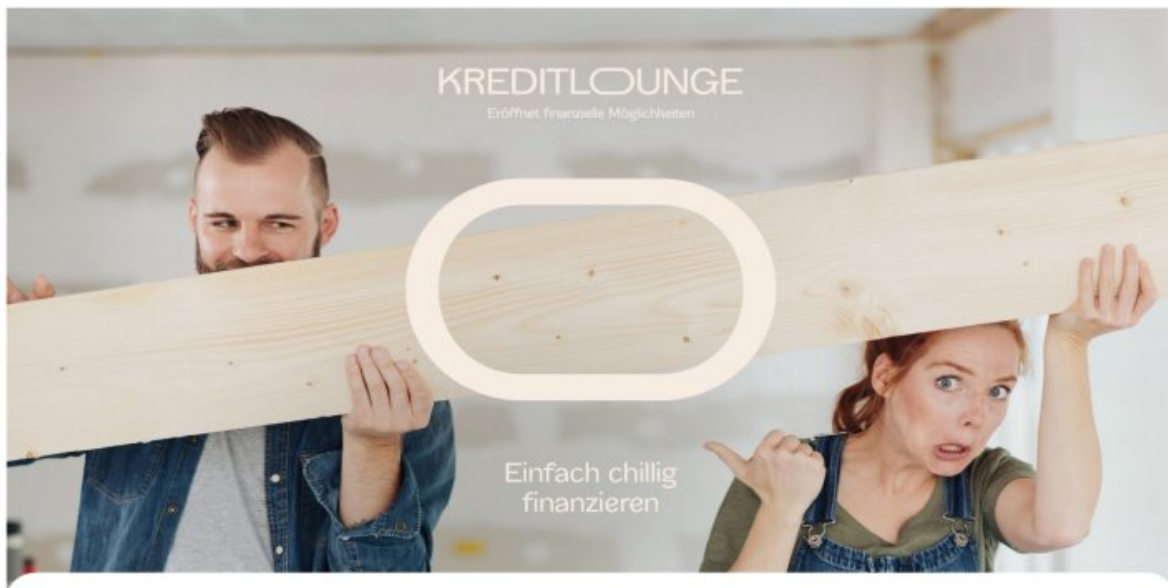
STRASSEN ANSICHT



I. STOCK







Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 439.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 43.900,00
Kreditbetrag	€ 386.320,00	Eigenmittel	€ 96.580,00
Laufzeit	35 Jahre	Zinssatz	3,25%
beispielhafte Rate	€ 1.610,53	10 Jahre Fix ab	
Gesamtbelastung *)	€ 676.421,42		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten sind nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*) Die Finanzierungsnebengebühren und die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten.

Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 19.01.2026



Mag. (FH) Barbara Lon

Geschäftsführung &
Wohnbaufinanzierung
KMU und FreiberuflerInnen
barbara.lon@kreditlounge.at
+43 680 23 81 282



Mario Höller, MSc

Geschäftsführung &
Gewerbefinanzierung,
Landwirtschaft Finanzierungen
mario.hoeller@kreditlounge.at
+43 660 52 57 921

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin!

Kreditlounge GmbH | Schulgartengasse 20, Top 2 | 2700 Wiener Neustadt | www.kreditlounge.at

Objektbeschreibung

Der beliebte Weinort Kottlingbrunn liegt ca. 30 km von Wien in der Thermenregion im südlichen Wienerwald

Das geschichtsträchtige Wasserschloss befindet sich im Zentrum und stellt das Wahrzeichen von Kottlingbrunn dar. Der Schlosspark rund um das Wasserschloss, die wildromantische Teichlandschaft, der Wiener Neustädter Kanal, die zahlreichen Sportmöglichkeiten, das herausragende, kulturelle Angebot der Kulturszene und die weit über die Grenzen bekannten Kottlingbrunner Weinbaubetriebe bieten für jeden etwas.

Zum Verkauf gelangt ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und vielen Möglichkeiten

Gemäß Grundbuchauszug weist das Grundstück eine Fläche von 313 m² aus. Das Gebäude, das seit den 1950er Jahren sukzessive erweitert wurde, ist momentan in zwei Wohneinheiten unterteilt.

Die eine Einheit ist generalsaniert und vermietet. Profitieren Sie von €1.000 Nettomiete pro Monat!

Die andere Einheit ist momentan noch im Rohbau!

Es wurden bereits Arbeiten durchgeführt, die jedoch nicht weiter verfolgt werden. Der unsanierte Teil des Gebäudes verfügt über eine Terrasse im ersten Stock, die das Objekt aufwertet. Sie können diese Einheit noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Entweder zur Eigennutzung oder für die weitere Vermietung.

Die KI-Bilder zeigen die Möglichkeiten zum Rohbau-Teil der Liegenschaft.

Die Flächenwidmung ZZ ermöglicht jedoch die Nutzung auch zu anderen Zwecken. Sämtliche Unterlagen zu Flächenwidmung und Bebauung samt der entsprechenden Verordnungen liegen auf ebenso wie die Pläne zu den Wohneinheiten und können über einen Link zur Verfügung gestellt werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap