

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



**NPI**  
Immobilien

**Objektnummer: 794**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	229,01 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. (FH) Andreas Jedlicka

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

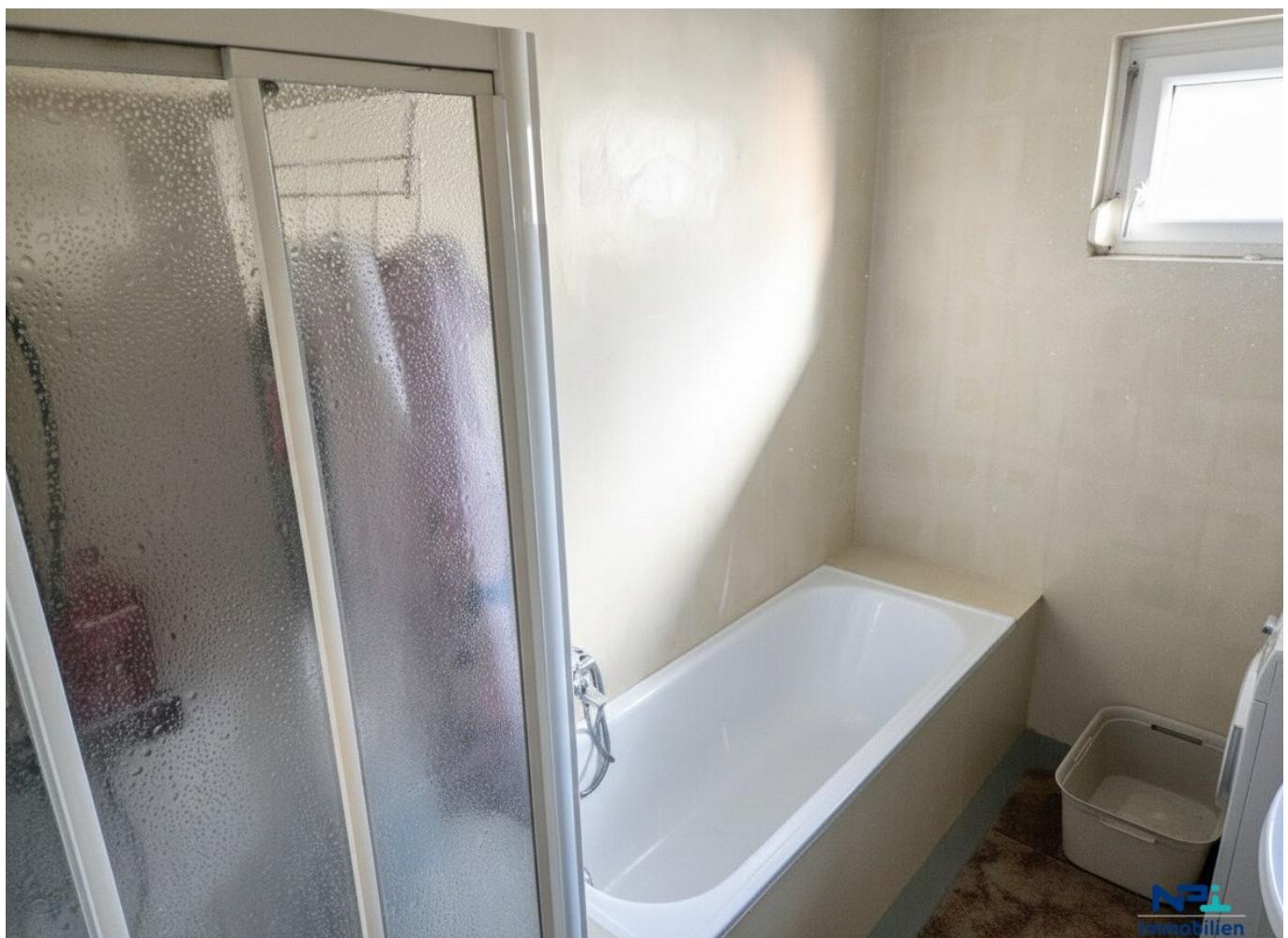
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



NPI  
Immobilien







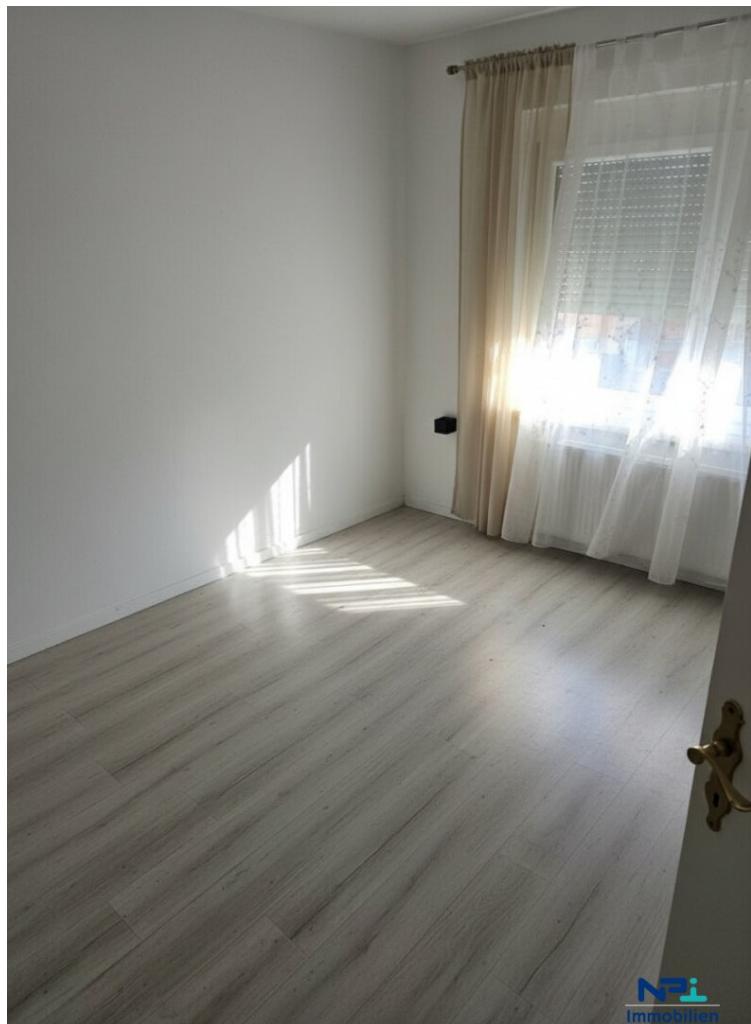
NPL  
Immobilien



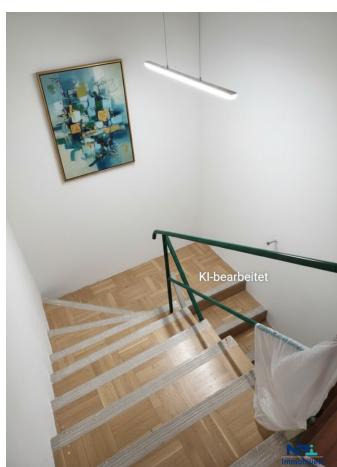
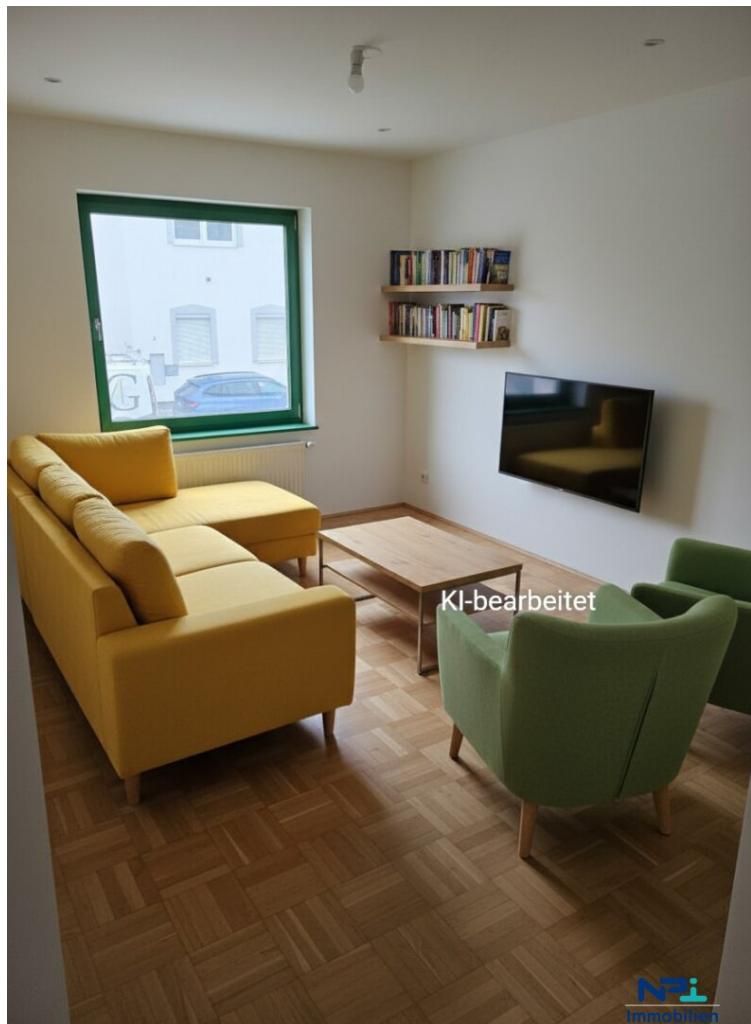
NPL  
Immobilien



NPL  
Immobilien



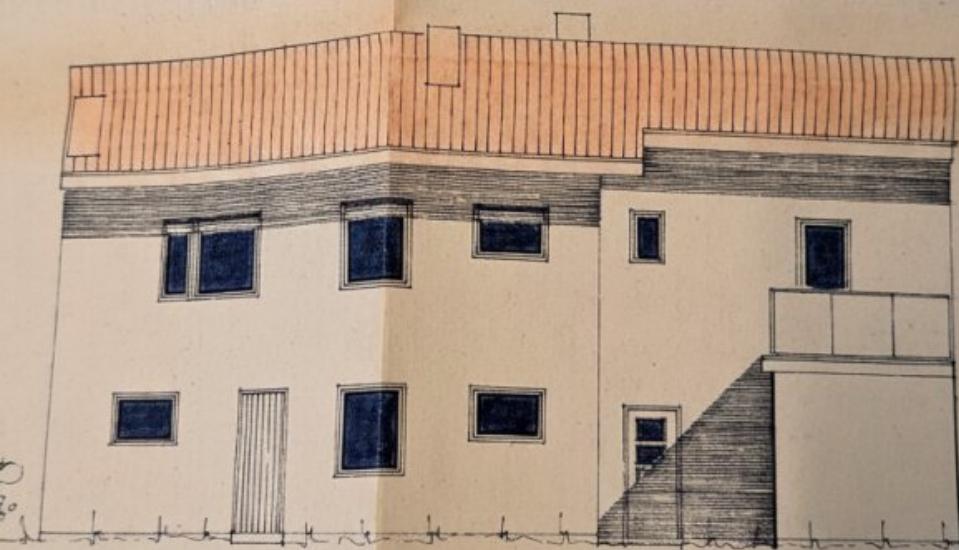


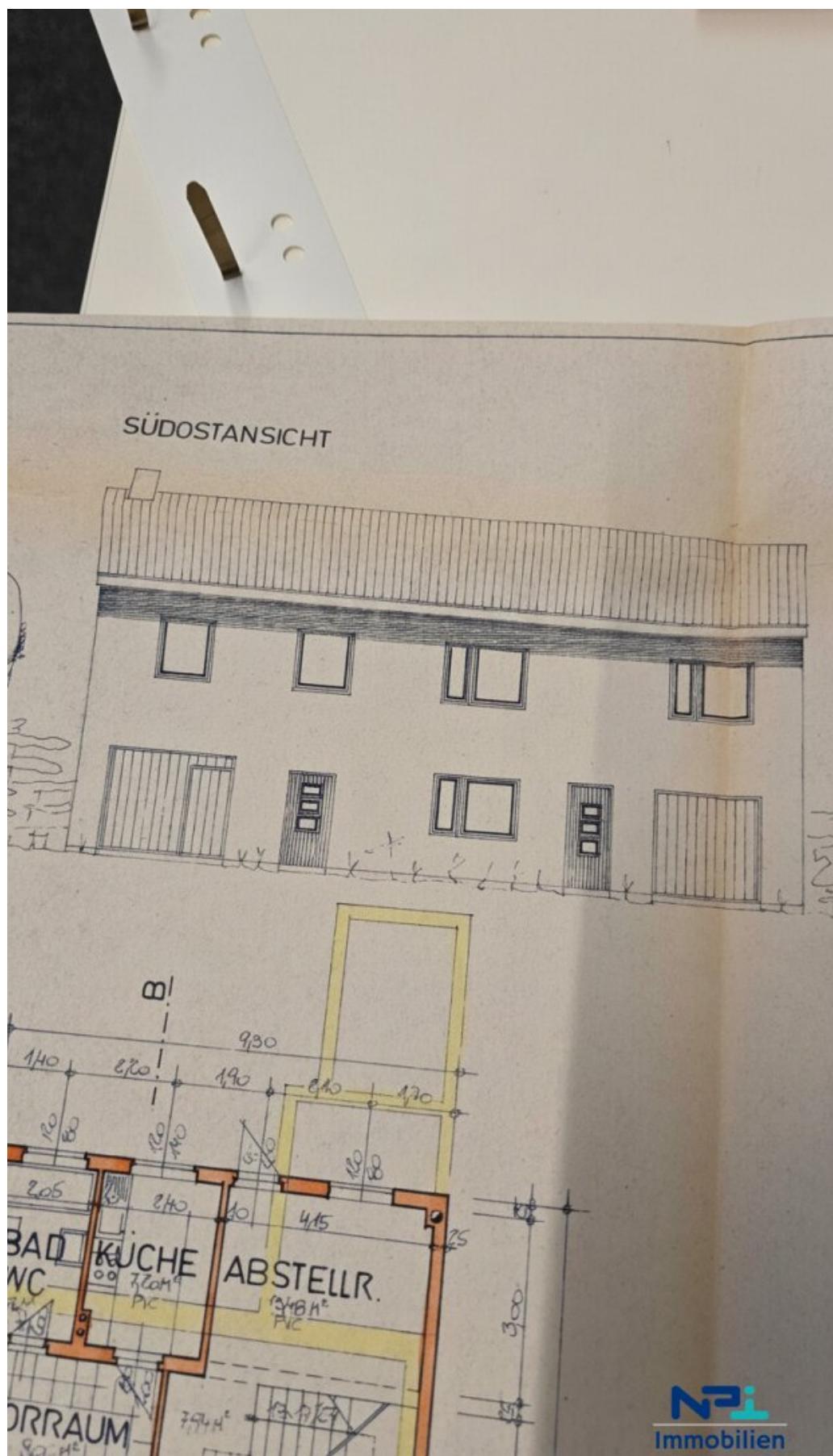




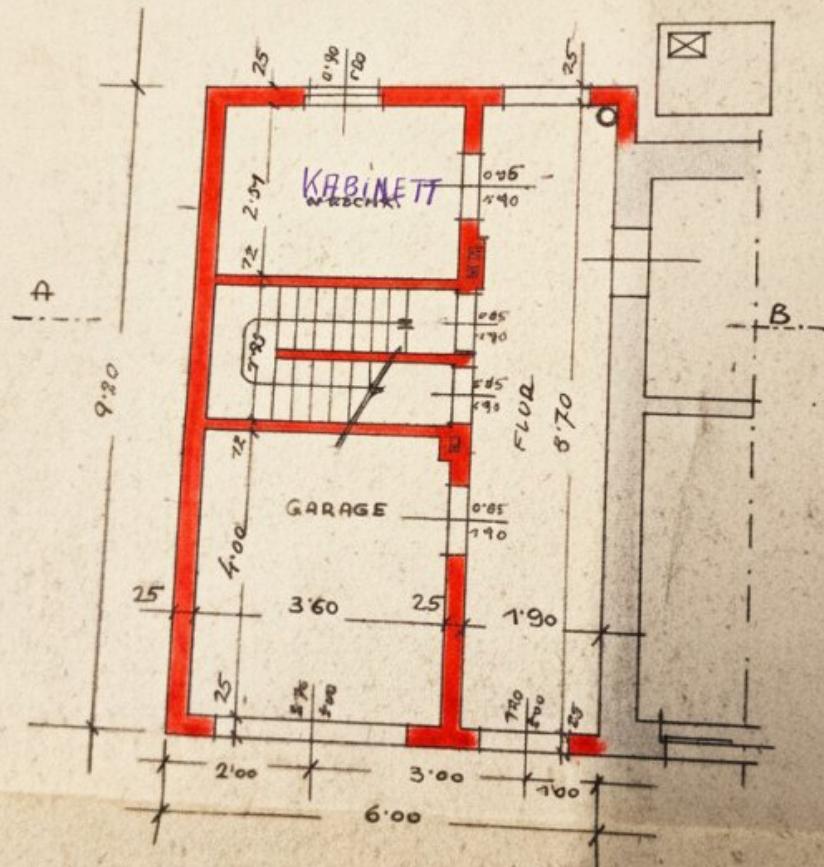


NORDWESTANSICHT

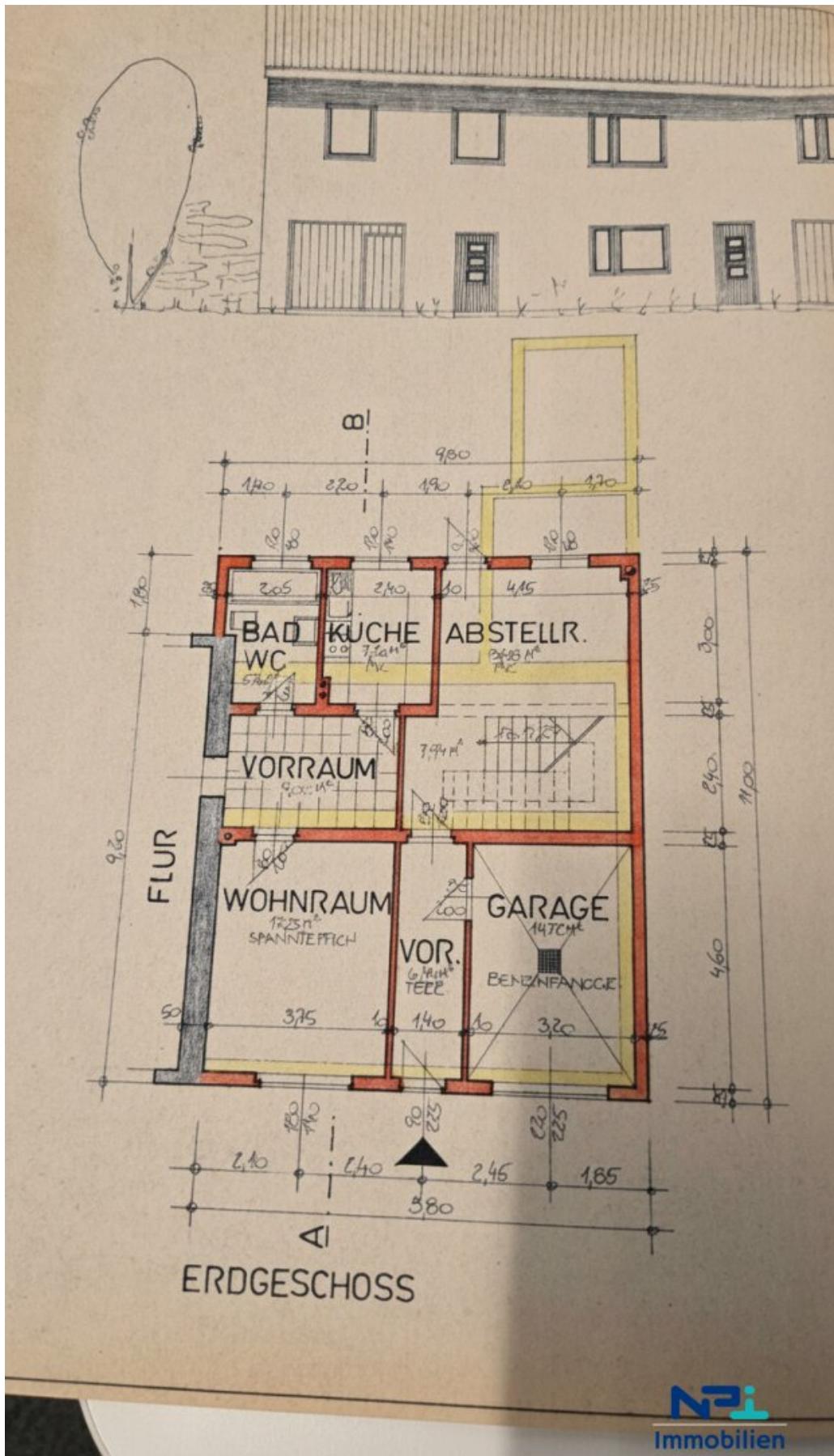




## ERDGESCHOSS

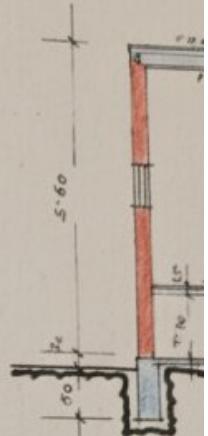
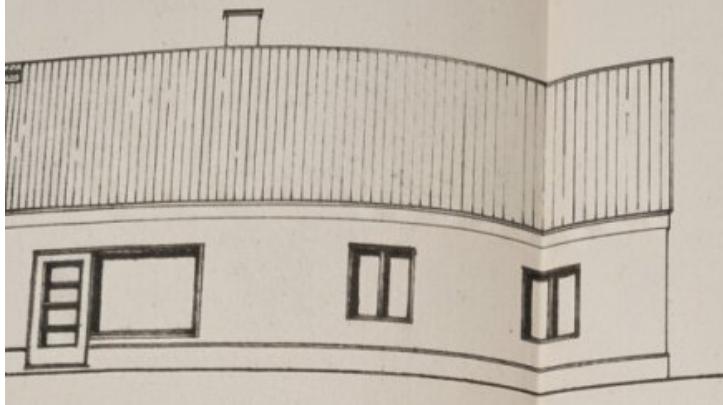


SCHÖNAU / TR. AM 28. 7. 1955

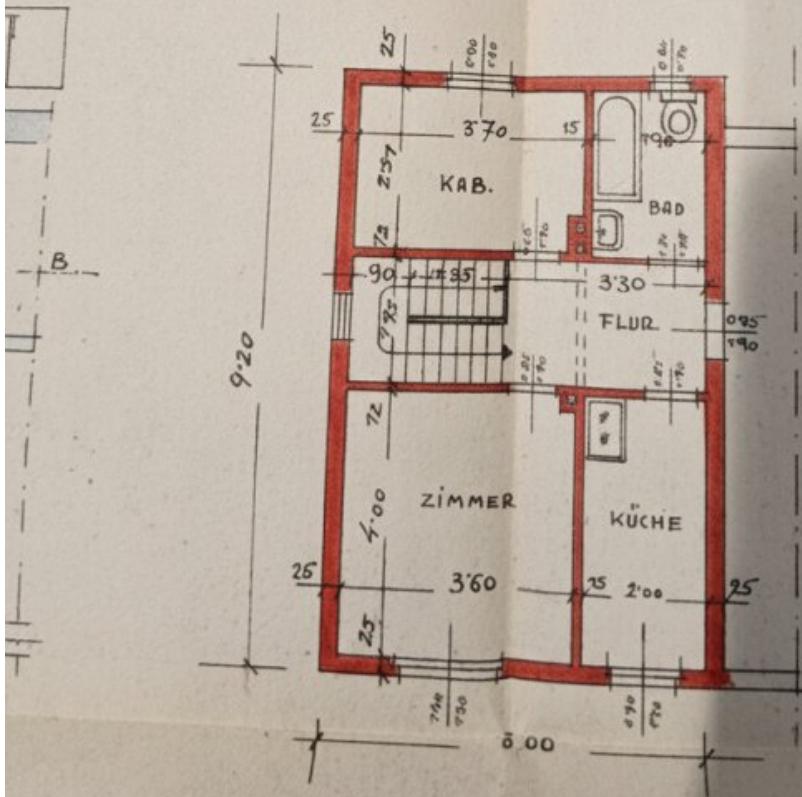


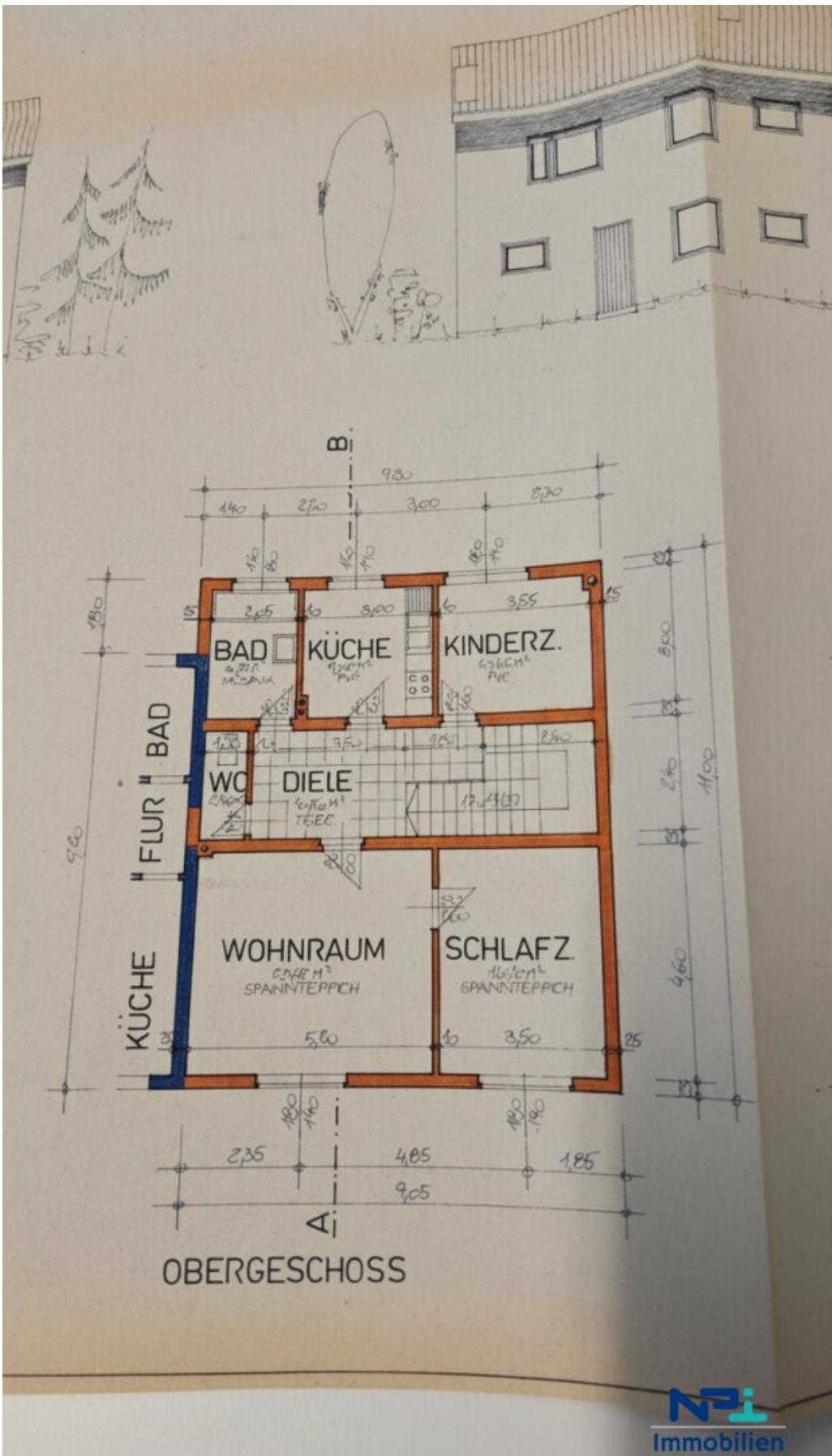
STRASSEN ANSICHT

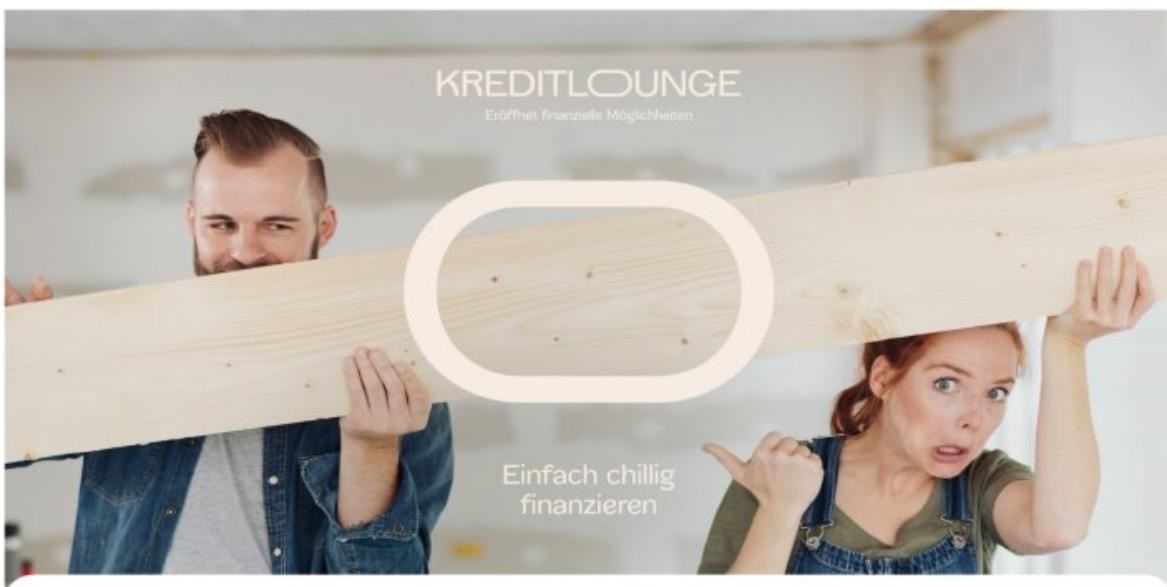
S



## 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

Geschäftsleitung &  
Wohnbaufinanzierung  
KMU und FreiberuflerInnen  
[barbara.lon@kreditlounge.at](mailto:barbara.lon@kreditlounge.at)  
+43 680 23 81 282



Mario Höller, MSc

Geschäftsleitung &  
Gewerbefinanzierung,  
Landwirtschaftl. Finanzierungen  
[mario.hoeller@kreditlounge.at](mailto:mario.hoeller@kreditlounge.at)  
+43 680 52 57 921

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin!

Kreditlounge GmbH | Schulgartengasse 20, Top 2 | 2700 Wiener Neustadt | [www.kreditlounge.at](http://www.kreditlounge.at)

# **Objektbeschreibung**

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

Das geschichtsträchtige Wasserschloss befindet sich im Zentrum und stellt das Wahrzeichen von Kottingbrunn 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 Kottingbrunner 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 m<sup>2</sup> 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