

## **Einziehen, wohlfühlen, ausbauen: Haus mit 5 Zimmern & zusätzlichem Wohnraum im Dach**



**Objektnummer: 311058**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rote-Kreuz-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottlingbrunn
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	63,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 338,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,92
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

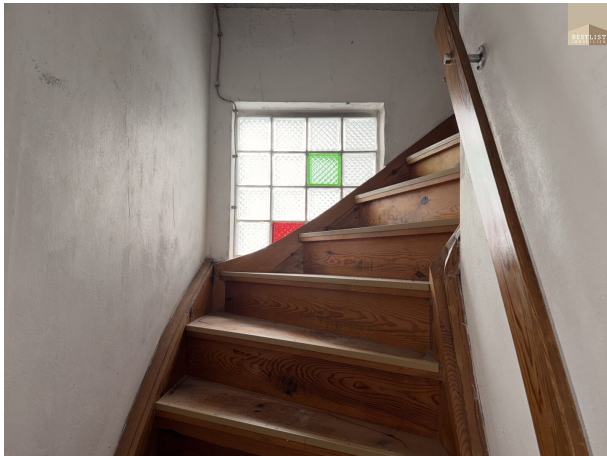
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden







BESTLIST  
IMMOBILIEN



BESTLIST

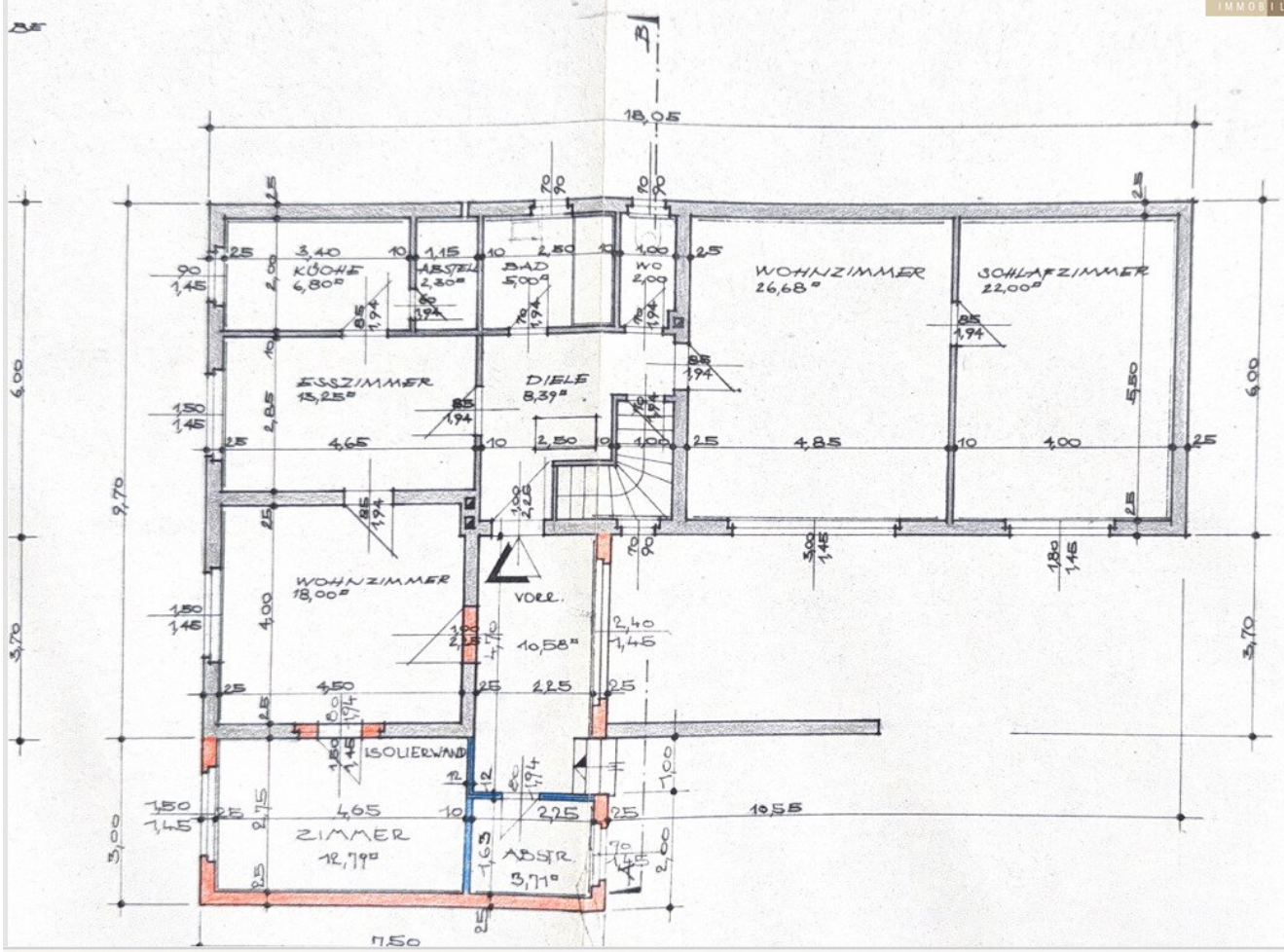


BESTLIST

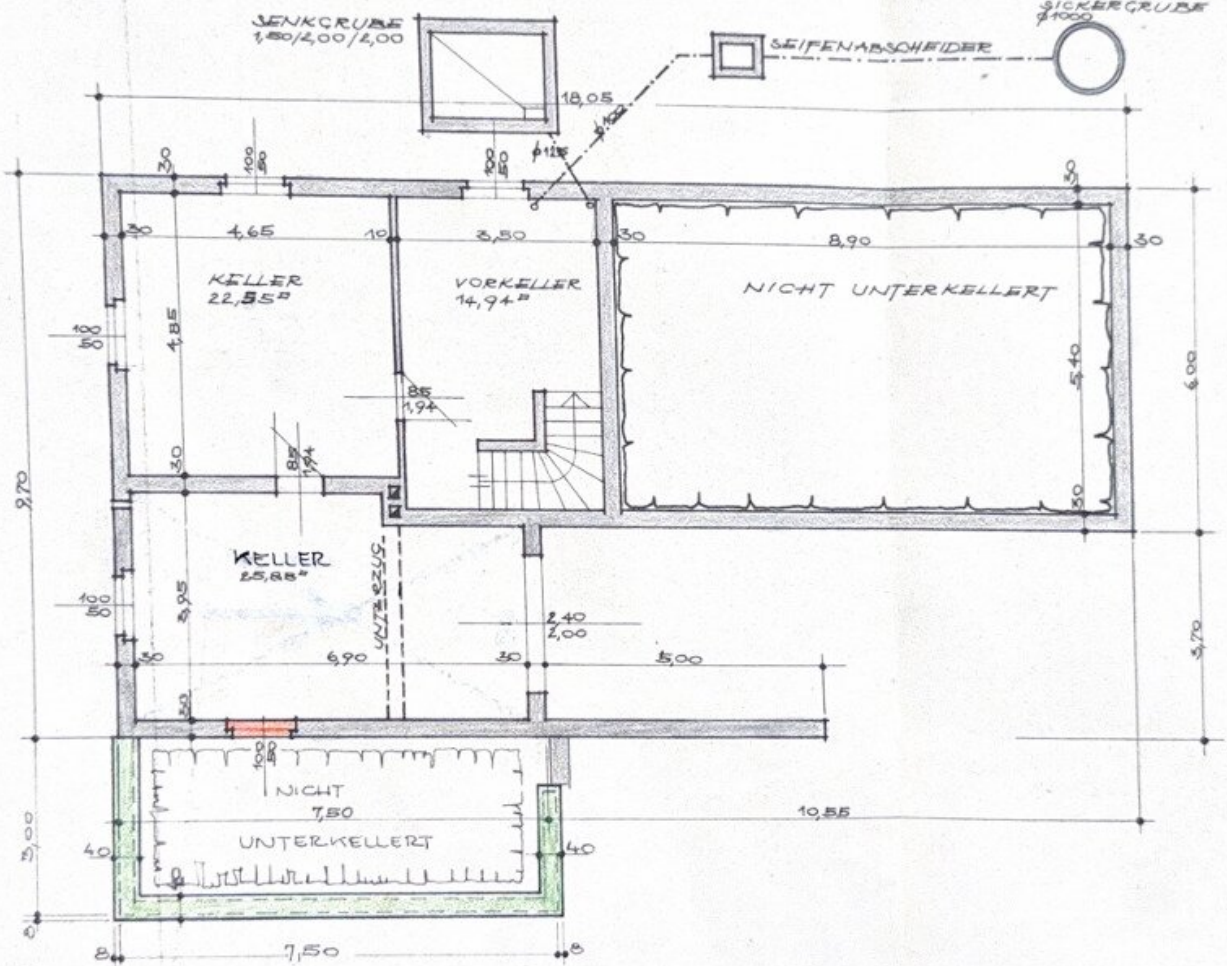




IRDGESCHOSS



# KELLER

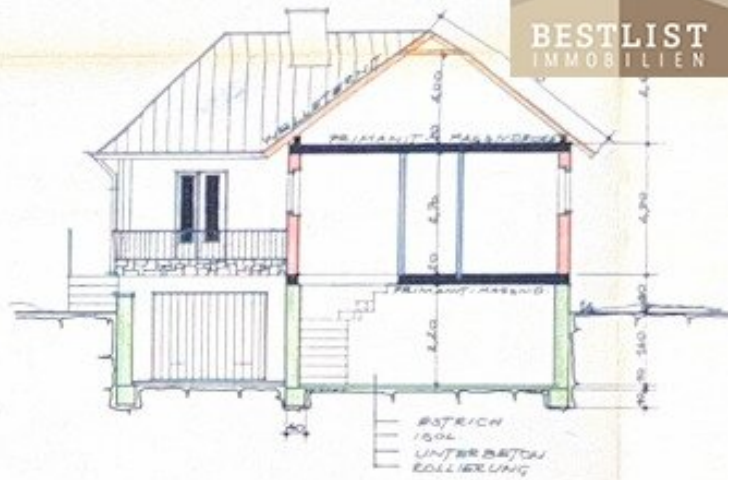


WESTANSICHT



WERKSATZ

SCHNIT A-B



BESTLIST  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1966 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Wohnsiedlung in Kottlingbrunn, eingebettet auf einem zurückversetzten Fahngrundstück mit eigener Zufahrt – angenehm ruhig und dennoch gut angebunden.

Das Haus wurde als Hochparterre ausgeführt und präsentiert sich in einem sofort bewohnbaren Zustand („ready to move in“). Im darunterliegenden Souterrain-Keller erwarten Sie eine praktische Garagenzufahrt sowie großzügige Nebenräume – ideal für Hobbys, Werkstatt oder Stauraum. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Ölheizung; der 4.000-Liter-Tank ist aktuell etwa zur Hälfte gefüllt.

Die rund 131,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre bieten bereits ein komfortables Zuhause. Ein besonderes Highlight stellt jedoch das Dachgeschoss dar: Dieses wurde teilweise ausgebaut und eröffnet Ihnen zusätzliches, attraktives Wohnraumpotenzial – perfekt für wachsende Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Nutzungskonzepte.

Auch Garten und Außenbereich bieten vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung und laden dazu ein, eigene Ideen zu verwirklichen.

### Highlights im Überblick

- Ruhiges Fahngrundstück in gewachsener Siedlung
- ca. 131,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre
- ca. 63,37 m<sup>2</sup> Keller / Souterrain
- Garage mit direkter Zufahrt
- Großzügige Nebenräume für Hobby oder Handwerk
- Dachgeschoss mit erheblichem Ausbaupotenzial
- Sonniger Garten mit Gestaltungsmöglichkeiten
- Sofort beziehbar mit zusätzlicher Entwicklungsreserve

Eine Immobilie, die bereits heute ein gemütliches Zuhause bietet – und gleichzeitig Raum für morgen schafft. Besonders das Dachgeschoss macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die mehr wollen als Standard.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen

Besichtigungstermin – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von diesem besonderen Angebot.

**Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!**

**Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <4.250m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.750m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <4.250m

Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap