

## **2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – Balkon, Klima & Garagenplatz**



**Objektnummer: 1901/59**

**Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Neustädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottlingbrunn
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 45,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,02
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	162,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Clemens Palz

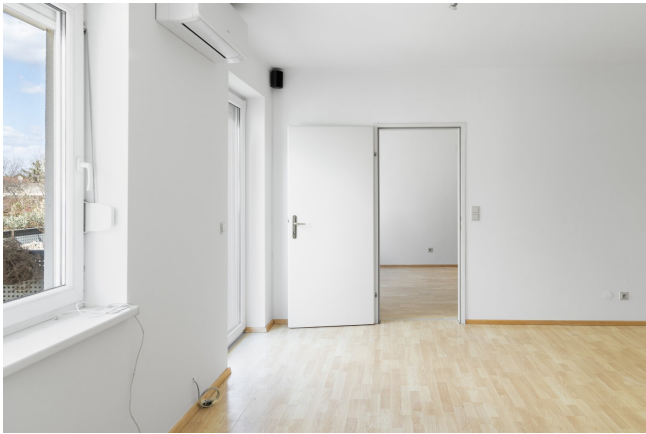
Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

T +436605487750

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











# AURA

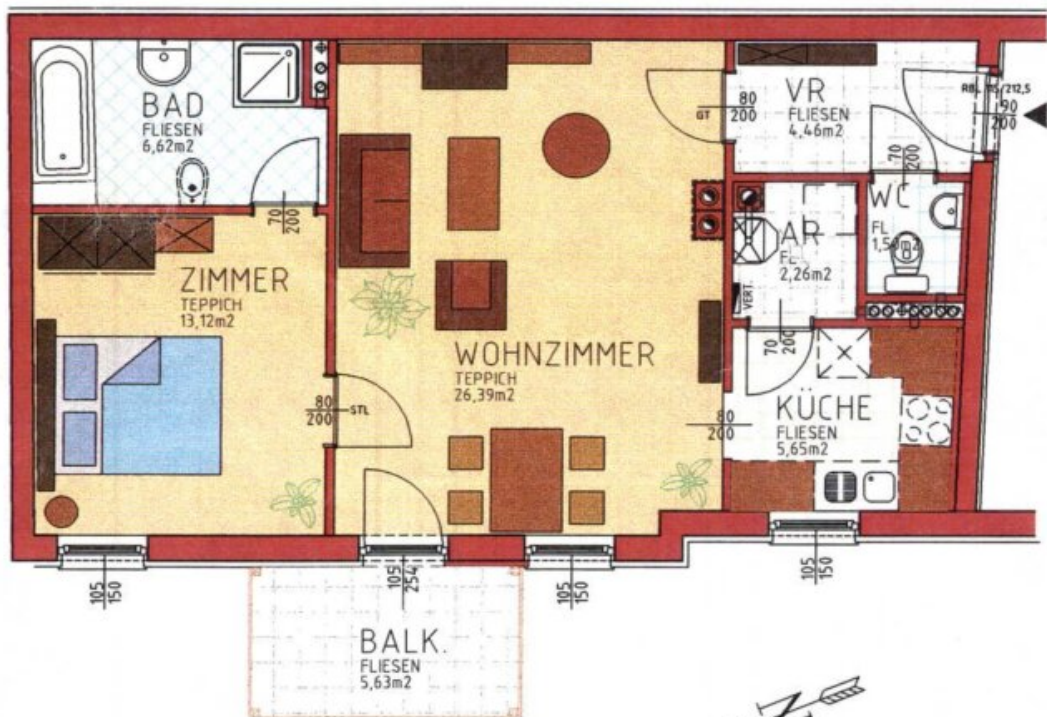
Wohnungseigentumsges.m.b.H.

## KOTTINGBRUNN

Wr. Neustädterstraße

### 2 - ZIMMERWOHNUNG CA. 60,00M<sup>2</sup> WNFL

STG.2 - TOP 4;

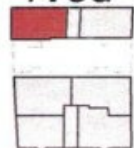


#### BADEZIMMER:

LT. BADAUSSTATTUNG

- NUR EINZELWASCHBECKEN VORGESEHEN  
( FÜR ZWEITES WASCHB. ROHINSTALLATION VORGESEHEN )
- FÜR STANDBIDET ROHINSTALLATION VORGESEHEN

1. OG



# Objektbeschreibung

**Die Möglichkeit vorab eine Kurz-Besichtigung zu erleben:** [https://www.youtube.com/shorts/31nfokoY\\_ak](https://www.youtube.com/shorts/31nfokoY_ak)

In einer besonders ruhigen Wohnlage von **Kottingbrunn**, eingebettet in einen geschützten Innenhof und abseits des Straßenverkehrs, gelangt diese **rund 60 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung** im **1. Stock** zum Verkauf.

Bereits der Zugang über den Innenhof vermittelt ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl – ein Rückzugsort, der sich deutlich vom Alltag abhebt.

## Wohnen mit Struktur und Qualität

Der **Vorraum** erschließt die Wohnung zentral und führt zunächst zum **separaten WC** sowie weiter in den großzügigen Wohnbereich.

Das **Wohnzimmer** überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Von hier aus gelangt man direkt auf den rund **6 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der einen ruhigen Blick in den Innenhof bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die **separate Küche** ist voll ausgestattet und verfügt über ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum. Direkt angeschlossen befindet sich ein **praktischer Abstellraum**, der zusätzlich Platz für Lagerung und eine Waschmaschine bietet. Die Wohneinheit wird über eine Fußbodenheizung geregelt und verwendet eine Gas-Etagenheizung.

## Rückzugsort Schlafzimmer & großzügiges Bad

Das **Schlafzimmer** ist ruhig gelegen und direkt mit dem **großzügigen Badezimmer (ca. 6,6 m<sup>2</sup>)** verbunden.

Dieses bietet:

- Badewanne
- Dusche
- Waschbecken

Ein Raum, der Komfort und Alltagstauglichkeit optimal vereint.

## **Ausstattung & Highlights**

- Wohnfläche: ca. **60 m<sup>2</sup>**
- **2 Zimmer**
- **Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Innenhofblick**
- **Klimaanlage**
- **Einbauküche**
- Badezimmer mit Wanne & Dusche
- **separates WC**
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- **Garagenplatz (ca. 13 m<sup>2</sup>)**
- **Kellerabteil**
- ruhige Lage in zweiter Reihe

Kosten:

Kaufpreis: 189.000€

Betriebskosten (Wohnung): 145,29€

Rücklagen (Wohnung): 101,76€

Betriebskosten (Garage): 17,34€

Rücklagen (Garage): 11,13€

## Zusammenfassung

Eine Wohnung, die durch ihre **ruhige Lage, durchdachte Aufteilung und zusätzliche Ausstattung** überzeugt. Besonders hervorzuheben sind der Balkon, die Klimaanlage sowie der Garagenplatz – Details, die im Alltag einen spürbaren Mehrwert bieten.

Aufgrund der Größe, Lage und Ausstattung eignet sich die Wohnung sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <5.750m

Krankenhaus <6.250m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.250m

Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m  
Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <750m  
Straßenbahn <6.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap