2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Klima - 159.900€ zzgl. Tiefgarage



Objektnummer: 1901/59

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Neustädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	159.900,00 €
Betriebskosten:	162,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

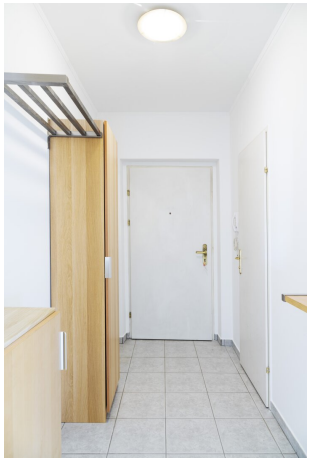
Clemens Palz

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.







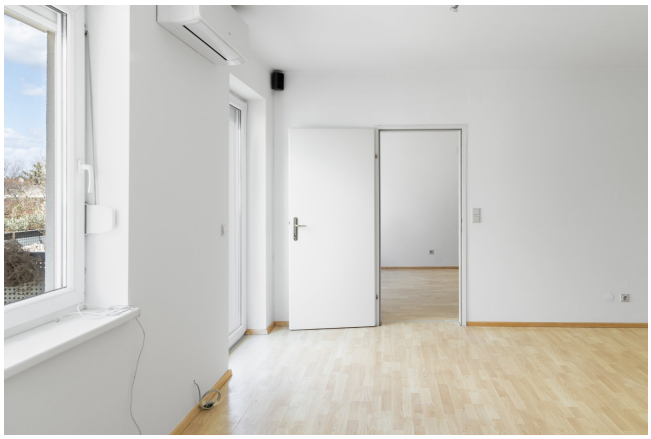

BOSCH



















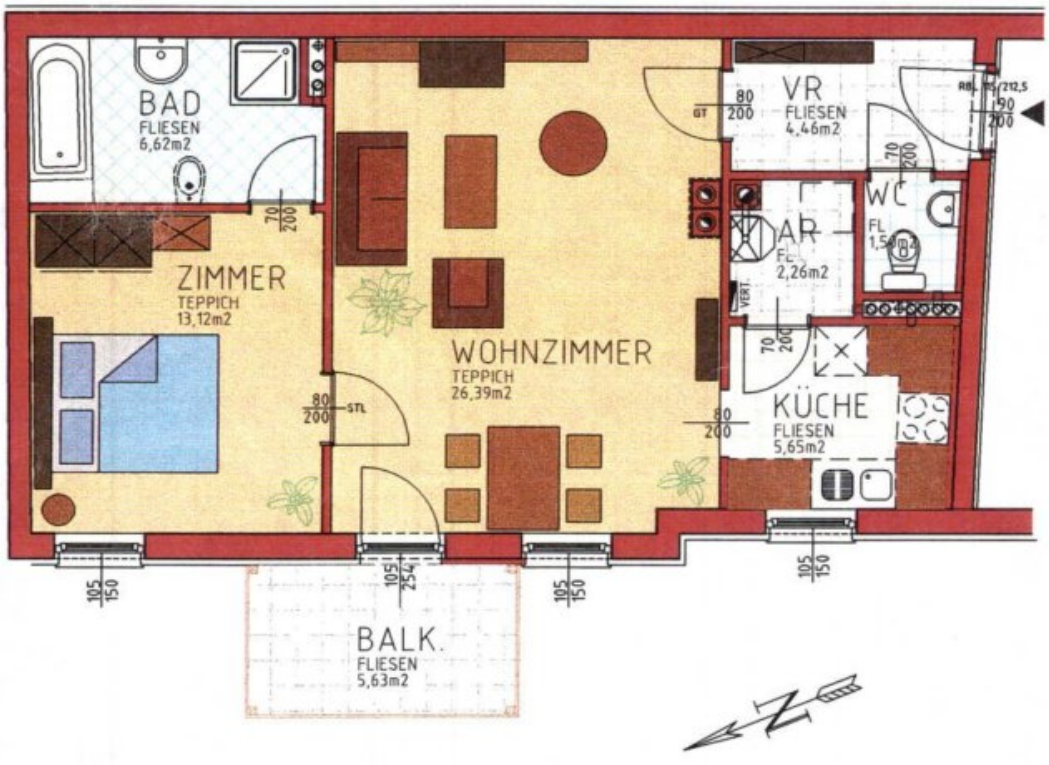
AURA
Wohnungseigentumsges.m.b.H.

KOTTINGBRUNN

Wr. Neustädterstraße

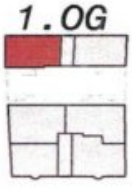
2 - ZIMMERWOHNUNG
CA. 60,00M² WNFL

STG.2 - TOP 4;



BADEZIMMER:

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



Objektbeschreibung

Die Möglichkeit vorab eine Kurz-Besichtigung zu erleben: 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 m² 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 m² 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 m²)** verbunden.

Dieses bietet:

- Badewanne
- Dusche
- Waschbecken

Ein Raum, der Komfort und Alltagstauglichkeit optimal vereint.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: ca. **60 m²**
- **2 Zimmer**
- **Balkon (ca. 6 m²) mit Innenhofblick**
- **Klimaanlage**
- **Einbauküche**
- Badezimmer mit Wanne & Dusche
- **separates WC**
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- **Garagenplatz (ca. 13 m²)**
- **Kellerabteil**
- ruhige Lage in zweiter Reihe

Kosten:

Wohnung: 159.900€

Tiefgaragenstellplatz: 17.600€

Gesamtkaufpreis: 177.500€

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
Geldautomat <500m
Bank <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