

## **Ihr Haus mit Garten in Kottingbrunn!**



IMG\_2467

**Objektnummer: 141/85389**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100689

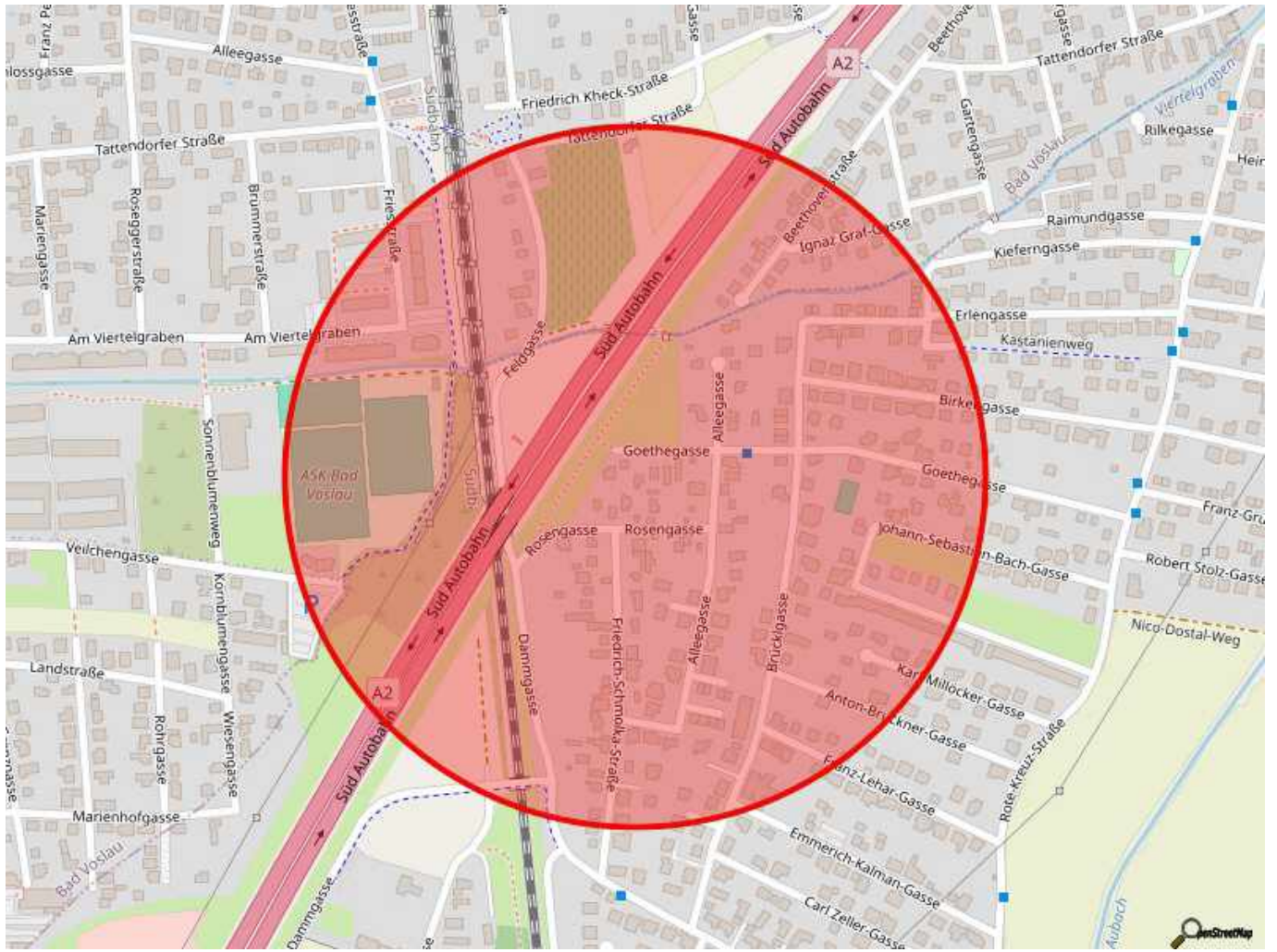
H +43 676 834 34 689

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









## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in Kottlingbrunn – viele Möglichkeiten auf ebenem Grundstück

Zum Verkauf gelangt dieses Einfamilienhaus in von Kottlingbrunn in Niederösterreich. Das im Jahr 1954 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 504 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 78 m<sup>2</sup>.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer.

Im Laufe der Jahre wurden bereits einige wichtige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Das Dach wurde im Jahr 1993 erneuert, das Badezimmer im Jahr 2002 modernisiert. Die Fenster sind 2-fach verglast und mit Insektenschutz sowie Innenjalousien ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasheizung.

Das Haus überzeugt durch seinen klassischen Grundriss und das großzügige Grundstück, das ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Freizeitgestaltung oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Highlights auf einen Blick:

Ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ca. 504 m<sup>2</sup> Grundstück

5 Zimmer

Baujahr 1954

Dach erneuert (1993)

Badezimmer erneuert (2002)

2-fach verglaste Holz-Fenster mit Insektenschutz und Innenjalousien

Gasheizung

Dieses Haus bietet eine hervorragende Gelegenheit, eine Immobilie mit Charakter und Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage zu erwerben.

Lage & Infrastruktur

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Kottlingbrunn und bietet eine ideale Umgebung für Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung ist sehr gut: Über die A2 sowie den Bahnhof Kottlingbrunn sind Baden, Wiener Neustadt und Wien rasch erreichbar.

Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sorgen für hohe

Lebensqualität.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.