

## **NEUER PREIS - Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Kottingbrunn – Perfekte Lage & Top Infrastruktur**



**Objektnummer: 5387/8585**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 676 342 77 18

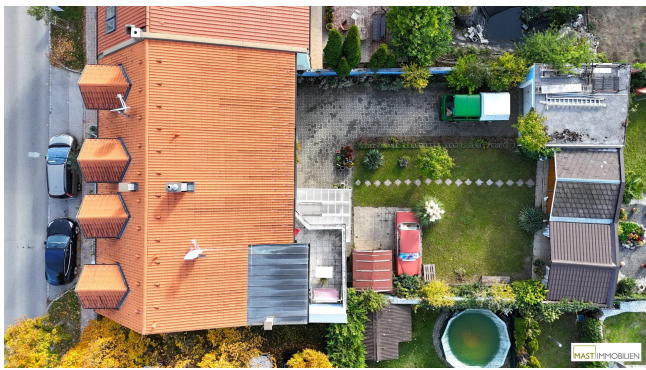
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Mehrfamilienhaus in Kottlingbrunn im Bezirk Baden – eine attraktive Gelegenheit für Anleger, Großfamilien oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung. Die Liegenschaft wird in Kürze verfügbar sein und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ruhige Lage sowie die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

### Eckdaten:

- **Kaufpreis:** € 640.000,–
- **Ort:** Kottlingbrunn, Bezirk Baden (Niederösterreich)
- **Immobilientyp:** Mehrfamilienhaus
- **Wohnungen:** Potenzial auf 4 Wohneinheiten
- **Stockwerke:** 2 Ebenen
- **Verfügbarkeit:** in Kürze
- eignet sich optimal als Anlage für Anleger zwecks Vermietung

### Aufteilung:

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und beherbergt insgesamt vier separate Wohnungen, die jeweils über eigene Eingänge verfügen. Jede Einheit ist funktional geschnitten und bietet Potenzial für Eigennutzung oder Vermietung. Die derzeitige Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung – ideal für Investoren, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

### Lage & Infrastruktur:

Kottlingbrunn zählt zu den gefragten Wohngegenden im Bezirk Baden – naturnah, ruhig und dennoch bestens angebunden. Der Bahnhof Kottlingbrunn ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Zugverbindungen nach Baden, Wiener Neustadt und Wien. Auch die Südautobahn (A2) ist in kurzer Zeit erreichbar, was Pendlern eine hervorragende Mobilität garantiert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Nähe zur Thermenregion

Baden unterstreicht zusätzlich die hohe Lebensqualität dieser Lage.

### **Highlights:**

- 4 Wohneinheiten mit separaten Eingängen
- Guter baulicher Zustand
- Ruhige Wohngegend mit optimaler Infrastruktur
- Ideal für Anleger oder Großfamilien
- Bahnhofsnähe – Top Anbindung nach Wien & Umgebung
- Sofort verfügbar
- ideal für Anleger

**Kaufpreis: € 700.000,–**

### **Fazit:**

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, in einer beliebten Wohnregion eine renditestarke Immobilie zu erwerben. Ob als Anlageobjekt, Mehrgenerationenhaus oder zur eigenen Nutzung – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

### **Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap