

## Mehr als nur 4 Wände - Reihenhaus im Bezirk Baden



**Objektnummer: 5324/3243**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**





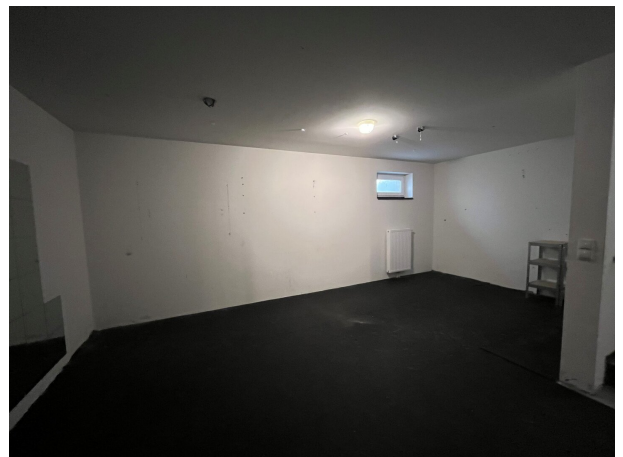


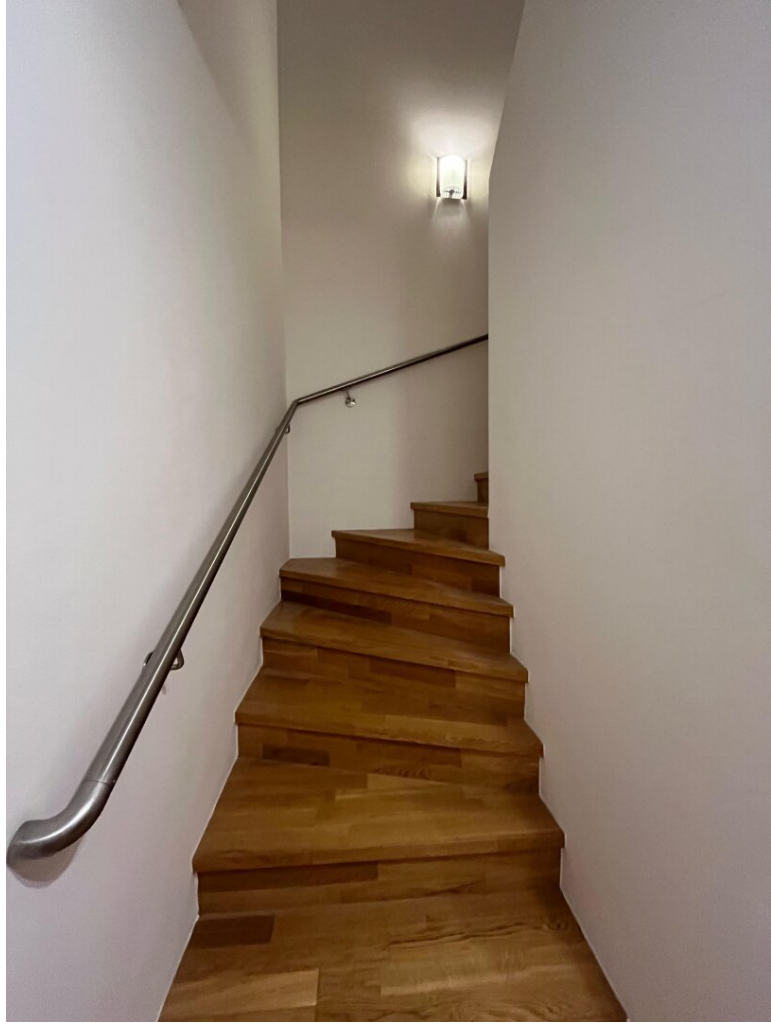
HABERKORN  
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien

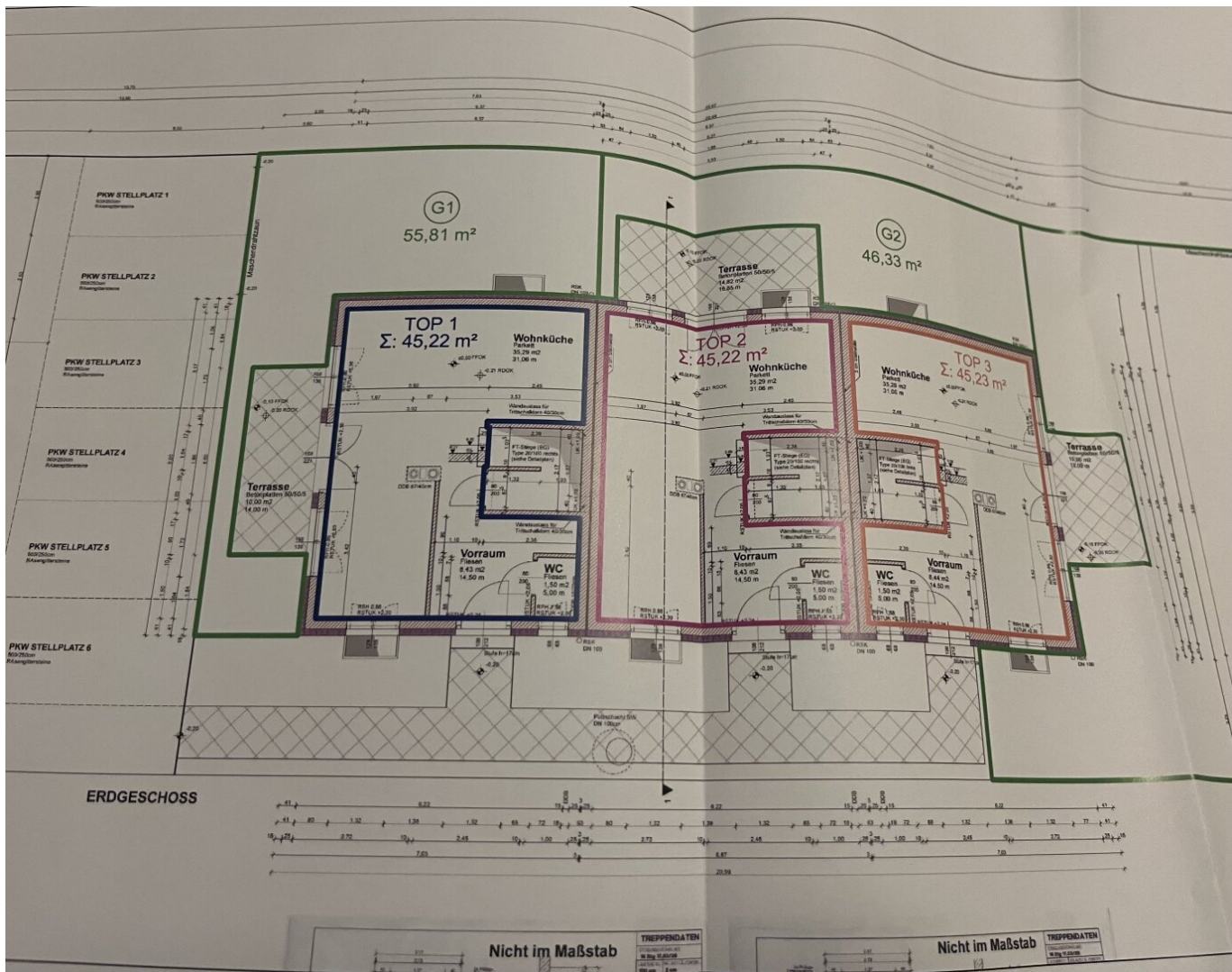
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)

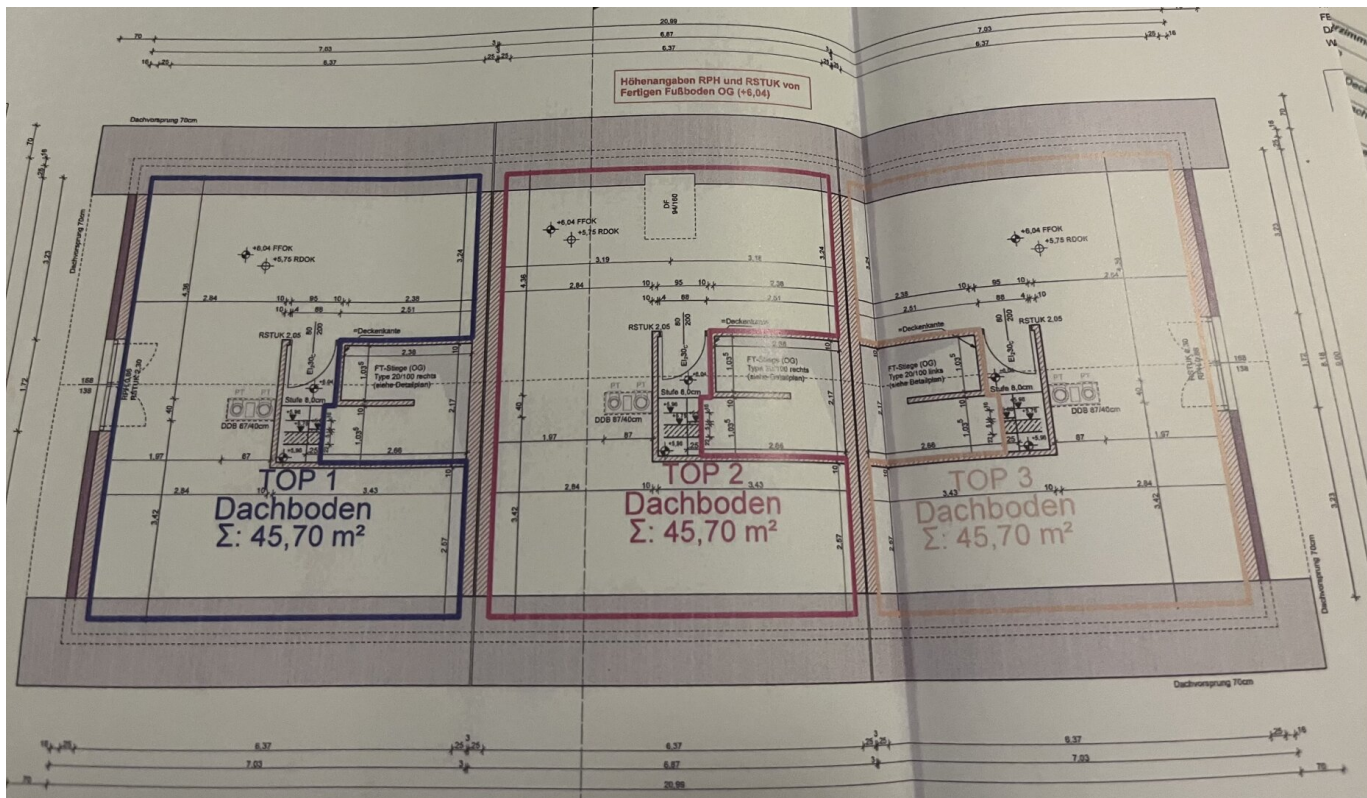












# Objektbeschreibung

**Quadratisch, praktisch, gut und .... perfekt für Familien!**

Eine **energieeffiziente Bauweise, moderne, nachhaltige Baustoffe** und ein **durchdachtes Wohnkonzept** zeichnen dieses **Reihenhaus** aus - der perfekte Ort, um anzukommen und jeden Tag aufs Neue zu genießen.

Das **Erdgeschoß** bietet

- ein **Vorzimmer** mit **ausreichend Platz** für eine **Garderobe samt Schrank** und Zugang zum Obergeschoß über eine hochwertige **Holzterappe mit Edelstahlhandlauf** sowie eine **Gäste-Toilette mit Handwaschbecken** und Fenster.
- einen **großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich:**

Dieser eröffnet **vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten**. Dank der **offenen Struktur** lassen sich beide Bereiche ideal miteinander verbinden: ob entspannte Abende in einer stilvollen Sofa-Lounge oder gemeinsame Momente mit Familie und/oder Freunden um einen großen Esstisch oder wie immer Sie gerne möchten.

Von hier aus gelangt man auch auf die **Terrasse** und in den **Garten**.

- als echtes **Highlight** eine **große, top ausgestattete DAN-Küche: Viel Arbeitsfläche**, durchdachter **Stauraum** und eine **Komplett-Ausstattung**, die auch anspruchsvolle Hobbyköche begeistert: **Induktionsherd** samt **Dunstabzug, Backofen** und **Dampfgarer** auf Augenhöhe, **Geschirrspüler** und eine **Kühl-Gefrierkombination**, und der Boden... ist zur leichten und hygienischen Reinigung **verflies**.

Das **Obergeschoss** verfügt über

- **3 Zimmer** – jeweils ca. 10m<sup>2</sup> bis ca. 12m<sup>2</sup>. Nutzen Sie diese ganz nach Belieben als **Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer**. Oder benötigen Sie ein **Home-Office**, einen **Hobby-** oder sogar **Fitness-Raum**?
- ein **großzügiges Badezimmer:**

Ausgestattet mit **Toilette, Dusche und Badewanne** erfüllt es sowohl den Wunsch nach schneller Erfrischung als auch nach entspannenden Wellness-Momenten. Verflieste Wände sorgen für eine hochwertige, pflegeleichte Optik, während das **Fenster** den Raum mit viel **natürlichem Licht** durchflutet und ein **angenehmes Raumklima** schafft. Ein moderner **Handtuchheizkörper** garantiert jederzeit warme, griffbereite Handtücher. Zusätzlich steht ein praktischer Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

### Der **Dachboden**

ist **belagsfertig, gedämmt** und **vielseitig ausbaubar** - ideal, um zusätzlichen Wohn- oder Stauraum ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen. Ein **Dachfenster** bringt **Tageslicht** in den Raum und unterstreicht das Potenzial dieser Ebene.

### Der **Dichtbetonkeller** bietet seinerseits **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**:

Derzeit sind hier sowohl die **Haustechnik** als auch die **Waschküche** untergebracht. Bei Bedarf lässt sich der Bereich auch flexibel **in separate Räume** unterteilen, was eine optimale Nutzung ermöglicht. Die großzügigen Stauflächen bieten zudem viel Platz für alltägliche Utensilien und tragen so zu einem aufgeräumten, komfortablen Wohnalltag bei.

Ein **ca. 50 m<sup>2</sup> großer Garten** präsentiert sich als moderner, **pflegeleichter** Rückzugsort. Ein **hochwertiges Gartengerätehäuschen** sorgt für Ordnung und fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Die **großzügige Terrasse** bietet **reichlich Platz** für z.B. einen großen Esstisch und kann bei Bedarf sogar noch erweitert werden. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches **Hochbeet** und eine insgesamt sehr pflegeleichte Gestaltung. Ideal für alle, die trotz eines anspruchsvollen Berufsalltags nicht auf **entspannten Genuss** im eigenen Garten verzichten möchten – und das mit minimalem Pflegeaufwand. Ein Standpool oder Whirlpool etwa könnte man zusätzlich anschaffen und hier unterbringen.

**Böden:** Echtholzparkett Schiffboden Eiche, **Feinsteinzeugfliesen**

**Beheizung:** **Gastherme** der Fa. Junkers - **Fußbodenheizung**

**Fenster:** Kunststoff, **3-fach-Isolierglas** samt **Fliegengitter** sowie manuelle **Außenjalousien**

Auch eine **Alarmanlage** ist bereits vorbereitet.

**Zwei, im Eigentum befindliche Kfz-Stellplätze** bieten komfortablen Raum für Fahrzeuge direkt auf dem Vorplatz und ermöglichen dank der weiten Wendefläche ein entspanntes Ein- und Ausparken. Besonders im Alltag zeigt sich der Vorteil: Einkäufe, Gepäck oder schwere

Taschen lassen sich mühelos direkt bis zur Haustür bringen – praktischer geht es kaum.

Kurz gesagt: **Praktisch, modern und durchdacht** – dieses Haus ist ein perfektes Zuhause für Familien, die Wert auf **Lebensqualität, Komfort und ein entspanntes Wohngefühl** legen.

## Lage:

### **Kottingbrunn - höchste Lebensqualität für Familien und Berufspendler**

Nur rund 30 Kilometer **südlich** von **Wien**, erstreckt sich der malerische Weinort **Kottingbrunn** über eine Fläche von ca. 11,6 km<sup>2</sup> und zählt aktuell rund 7.450 Einwohner (Stand 2025). Die Gemeinde besticht durch die harmonische Verbindung von **Natur, Kultur** und **Freizeit**: Das **Wasserschloss Kottingbrunn** mit beliebten kulturellen Angeboten und einem wunderbaren **Café**, sowie ein Restaurant, der idyllische **Schlosspark** mit Naturspielplatz, der freizugängliche Kultur- und Naturpfad, der Wiener Neustädter Kanal und zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Erholung und Aktivitäten im Grünen ein.

Für kulinarische Genüsse sorgen die lokale Gastronomie, darunter viele bekannte und beliebte Heurigen und Weinlokale. Sportliche Angebote wie Tennis, Golf und ein Hotel mit Freizeitmöglichkeiten runden das Freizeitangebot ab. Die lebendige Kulturszene Kottingbrunns bietet ein abwechslungsreiches Kulturprogramm für alle Altersgruppen und Interessen.

Kottingbrunn verfügt zudem über eine **hervorragende Infrastruktur**: Medizinische Versorgung durch **Ärzte**, Zahnärzte, Tierärzte und Apotheken ist gesichert, ebenso wie Bildungseinrichtungen von **Kindergärten** bis **Schulen**. Die Nähe zum Flugplatz Bad Vöslau/Kottingbrunn sowie die **gute Anbindung an Wien, Baden und weitere Regionen** machen den Ort zusätzlich attraktiv.

Kottingbrunn bietet somit ein ideales Umfeld für ein **naturnahes, aktives und zugleich komfortables Leben** – **perfekt für Familien und Menschen, die Wohnqualität mit Kultur und Freizeit verbinden möchten.**

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [HABERKORN IMMOBILIEN GmbH](#)

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Straßenbahn <6.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap