

## Attraktive Doppelhaushälfte in 2542 Kottlingbrunn mit besten Infrastruktur



**Objektnummer: 1633/410**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,07 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>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



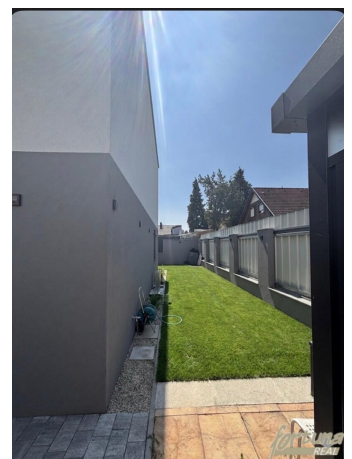
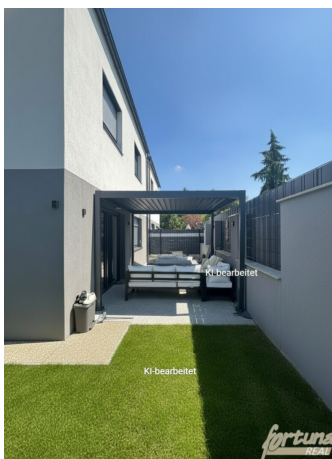
**Barbara Donner**

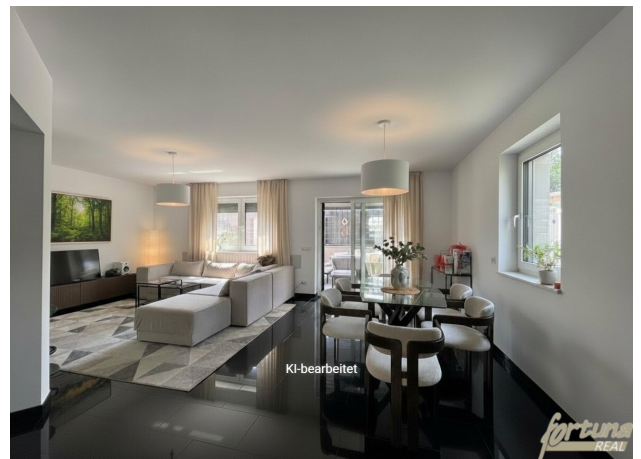
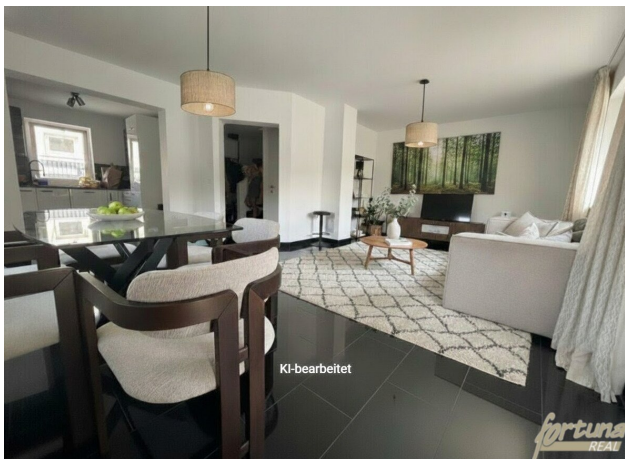
Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau

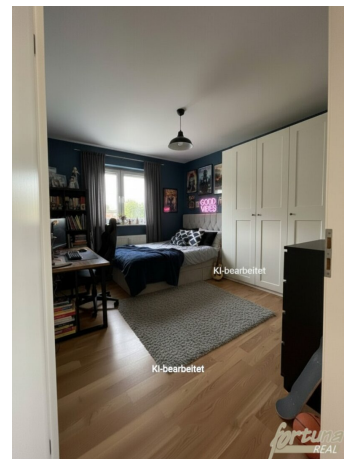
T +436644325330

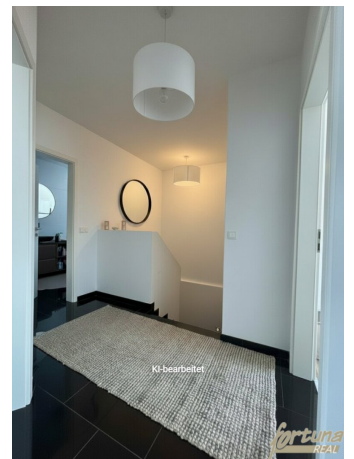
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

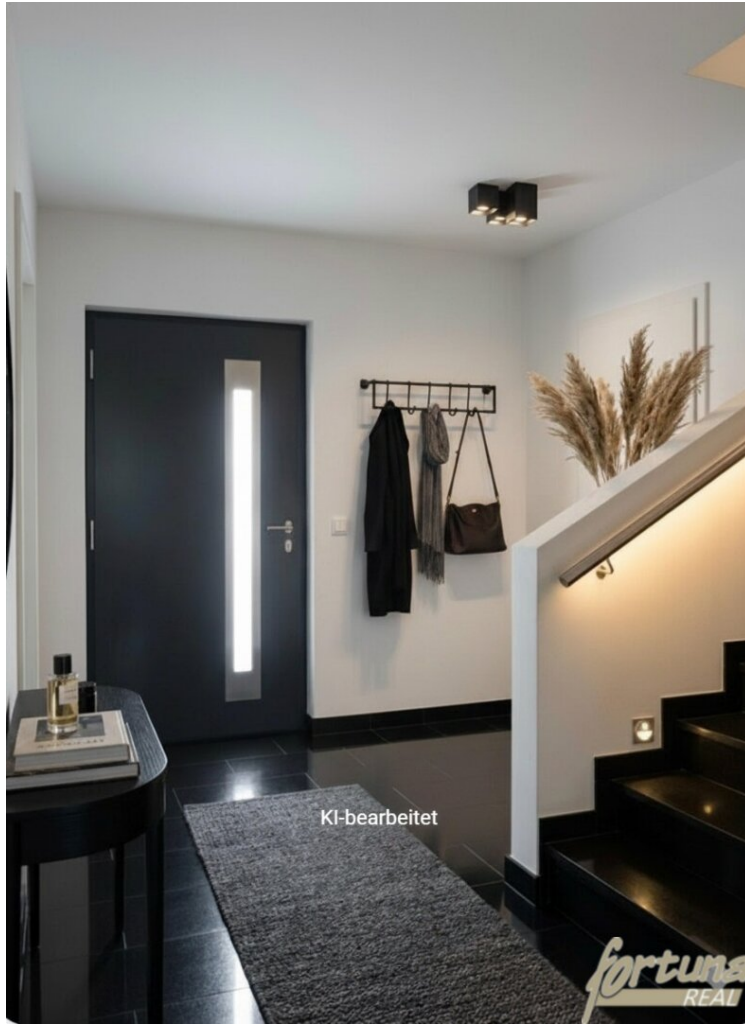
termin zur











KI-bearbeitet

fortuna  
REAL

## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause in Kottingbrunn erwartet Sie!

Diese moderne und neuwertige Doppelhaushälfte bietet auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Zimmern den idealen Rahmen für Paare oder Familien, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Der Kaufpreis von 445.000 € macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Das solide errichtete Ziegelhaus überzeugt durch einen clever geplanten Grundriss und gehobene Ausstattung. Ein helles Badezimmer mit Fenster sowie ein praktisches Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Die Fußbodenheizung garantiert angenehme Wärme in allen Räumen, während Rollläden für Privatsphäre und Sonnenschutz sorgen.

Der private Garten mit gemütlicher Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – perfekt für Familienfeiern oder entspannte Nachmittage mit Kindern. Zwei Stellplätze direkt am Haus bieten bequeme Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste.

Für eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung sorgt die moderne Luftwärmepumpe. Die Lage punktet mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung: Bus, Bahnhof und Autobahn sind schnell erreichbar, was Ihre Mobilität optimal unterstützt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arzt, Apotheke, Schulen, Supermarkt und Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie eine perfekte Verbindung aus ruhigem Wohnen und urbaner Infrastruktur genießen.

Diese Doppelhaushälfte ist die ideale Wahl für alle, die ein gepflegtes, modernes Zuhause in einer freundlichen Nachbarschaft suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

*Fordern Sie gerne das ausführliche Exposé mit Adresse und weiteren Details an und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck vor Ort.*

Bei Interesse empfehlen wir, zeitnah ein Angebot abzugeben, damit wir gemeinsam den besten Weg zu Ihrer Wunschimmobilie finden können. Für Rückfragen oder weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und begleiten Sie auf Ihrem Weg ins neue Zuhause.

- **Der angegebene Kaufpreis ist als Richtwert zu verstehen.**

**Falls Sie eine Finanzierung für den Kauf der Immobilie wünschen, unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach der passenden Lösung, die genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Kontaktieren Sie uns jederzeit für eine persönliche Beratung.**

Hinweis: Teilweise wurden Bilder digital bearbeitet und virtuell möbliert und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <7.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap