

## Einfamilienhaus mit liebevoll gepflegtem Garten



**Objektnummer: 960/74977**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 140,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Schuldner

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26348

**REAL**  
Immobilien



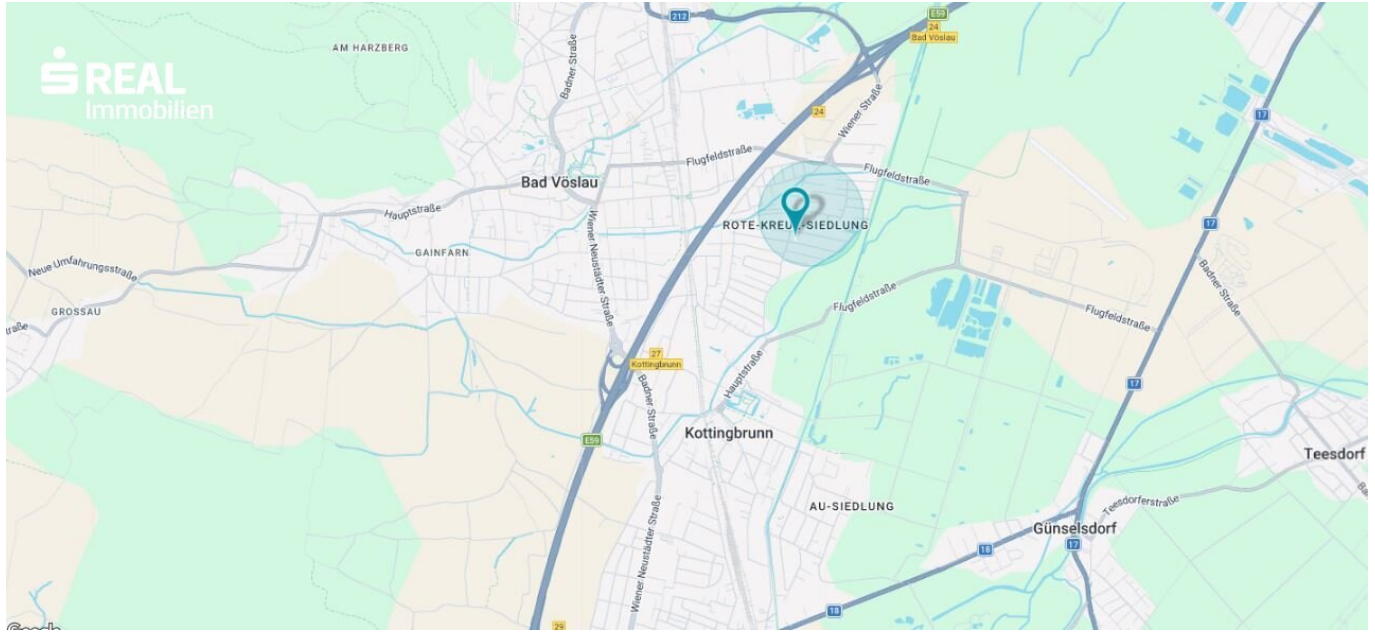




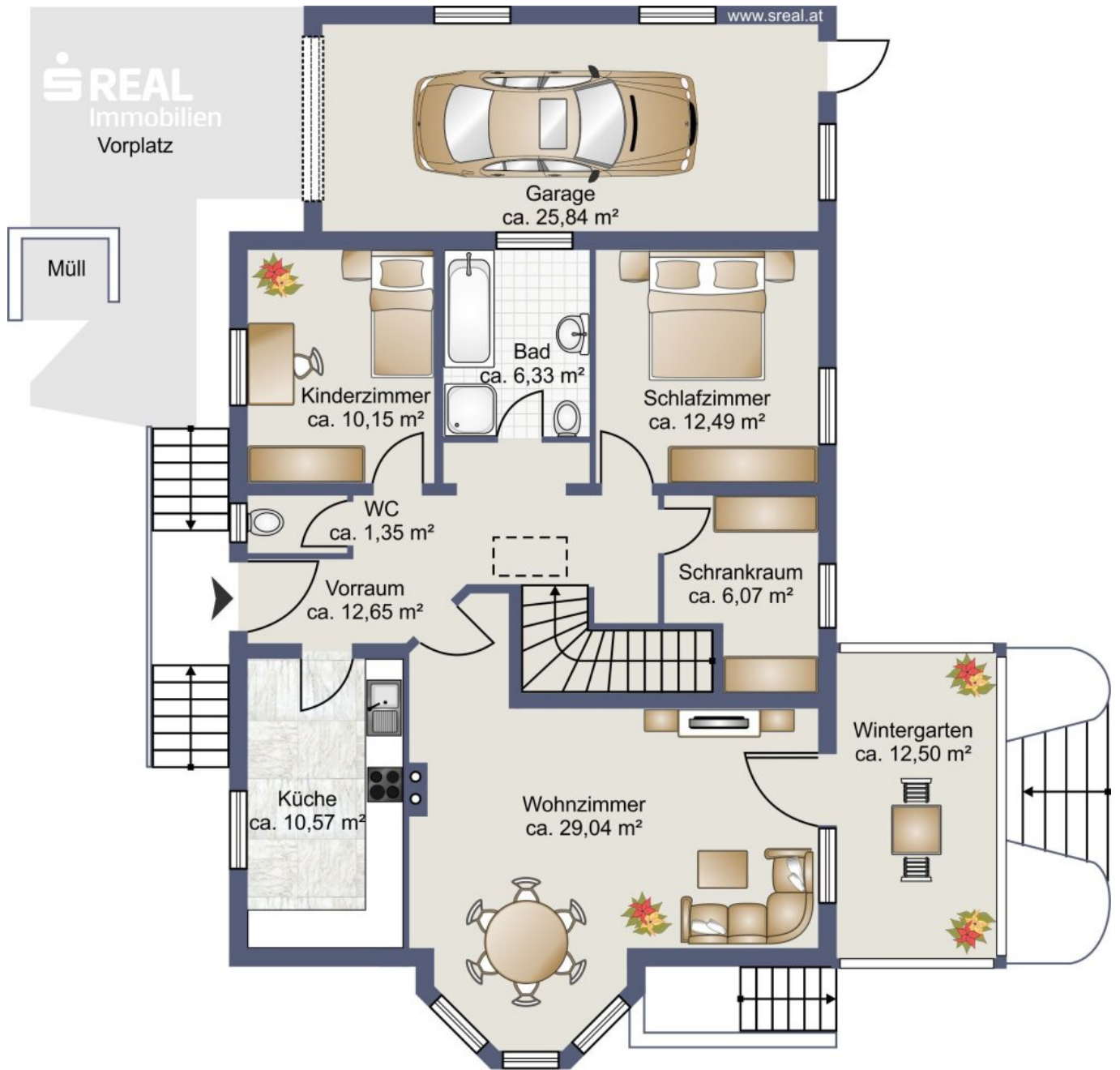




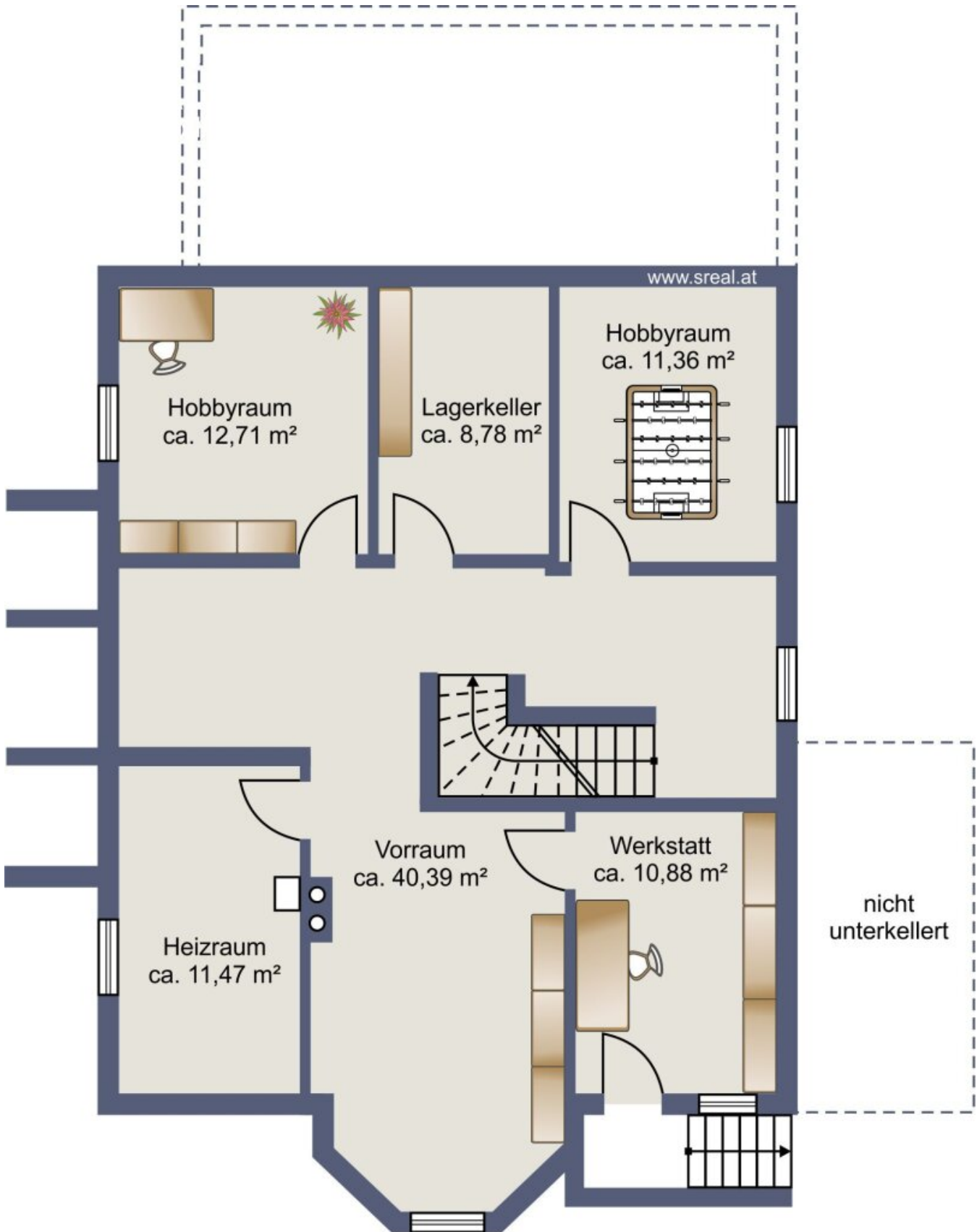








Skizze Erdgeschoss



## Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

**Sind Sie auf der Suche nach einem neuen Eigenheim mit liebevoll gepflegtem Garten? Dann könnte diese Liegenschaft im Südosten von Niederösterreich das Richtige für Sie sein.**

Das 1995 erbaute Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung in Kottingbrunn, nur 30 km von Wien entfernt. Das Grundstück umfasst 655 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche im EG mit 3 Zimmern beträgt 89 m<sup>2</sup>, ebenfalls der beheizbare Keller.

In der Marktgemeinde finden Sie gute Infrastruktur und verschiedenste Parks und Freizeitanlagen. Die Südbahnstation ist 1,5 Kilometer vom Objekt entfernt. Durch eine eigene Autobahnanschlussstelle ist eine perfekte Verkehrsanbindung gegeben.

Das gut erhaltene Eigenheim bietet im erhöhten Erdgeschoß 2 Schlafzimmer, 1 geräumiges Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang in den Wintergarten, 1 Küche mit Einbaugeräten, 1 Badezimmer mit Dusche und Wanne, 1 getrenntes WC und einen Schrankraum. Im Keller finden Sie eine kleine Werkstatt mit Ausgang in den Garten, 2 Hobbyräume, einen großzügigen Abstellraum und den Heizraum, der mit einer Dusche ausgestattet ist. Eine Infrarotkabine verbleibt im Haus.

Der facettenreiche Garten bietet viele Möglichkeiten zur Erholung und Kreativität. Neben einem Brunnen finden Sie auch eine kleinere Hütte für Gartengeräte, ein kleines Gewächshaus und ein weiteres Holzhütte mit Vordach in der im Sommer auch übernachtet werden kann.

Die Garage liegt straßenseitig, die Einfahrt ist mit einem elektrischen Schiebetor ausgestattet.

Auf dem Dach befinden sich 2 kleinere Photovoltaik Kollektoren.

Machen Sie sich selbst ein Bild des Gebäudes und des Gartens mit Hilfe eines 360° Rundgangs:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3151259?accessKey=6a4c>

Die monatlichen Kosten betragen EUR 385,-. (Betriebskosten inklusive Strom, Wasser, Heizung, Gas und Gemeindeabgaben)

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin. Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.