

Entzückendes Haus auf großem Grundstück inklusive Garage



Einfamilienhaus Vorderansicht

Objektnummer: 5624

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottlingbrunn
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	83,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	48,97 m ²
Heizwärmebedarf:	G 294,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,82
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 660 2527118



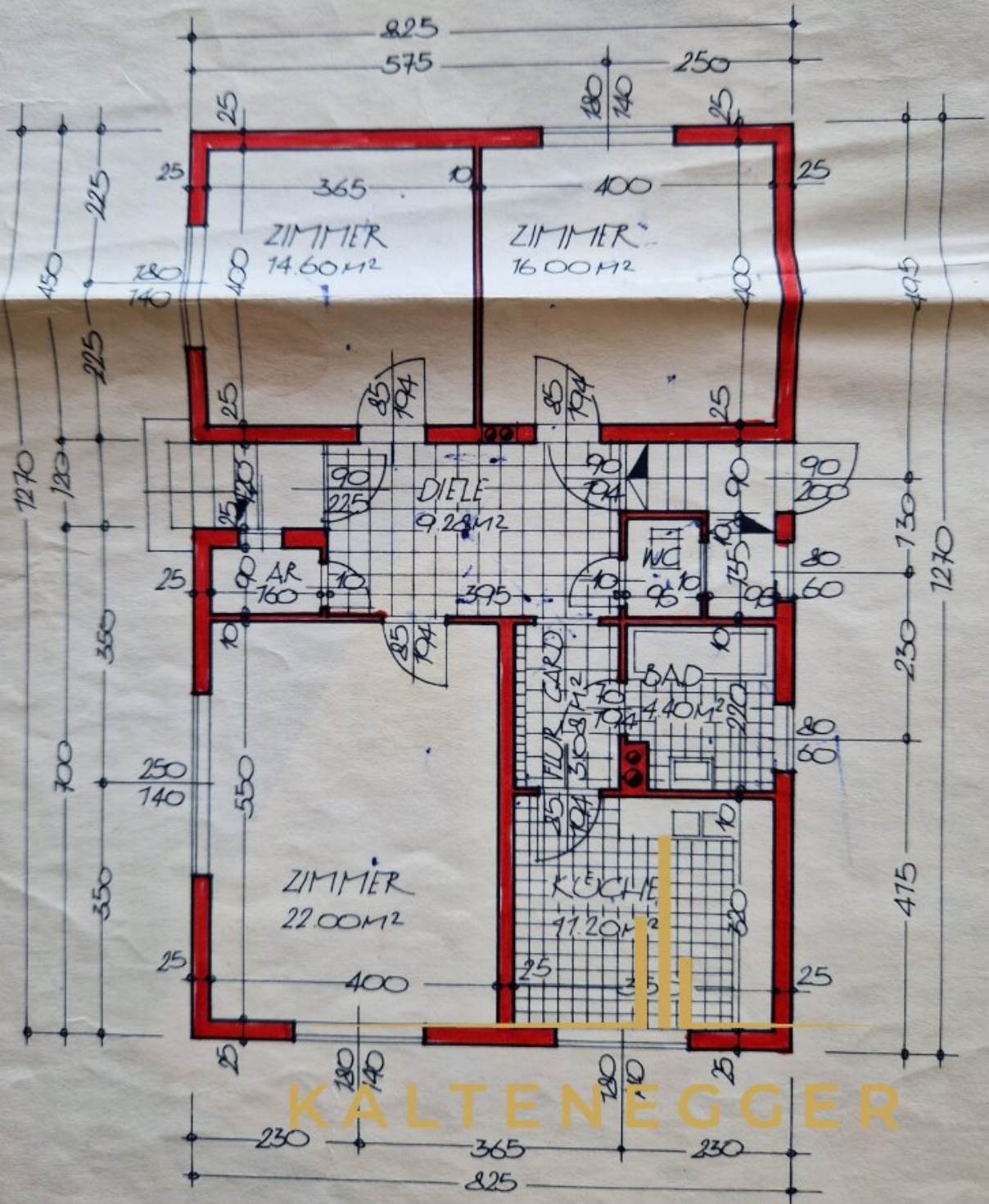




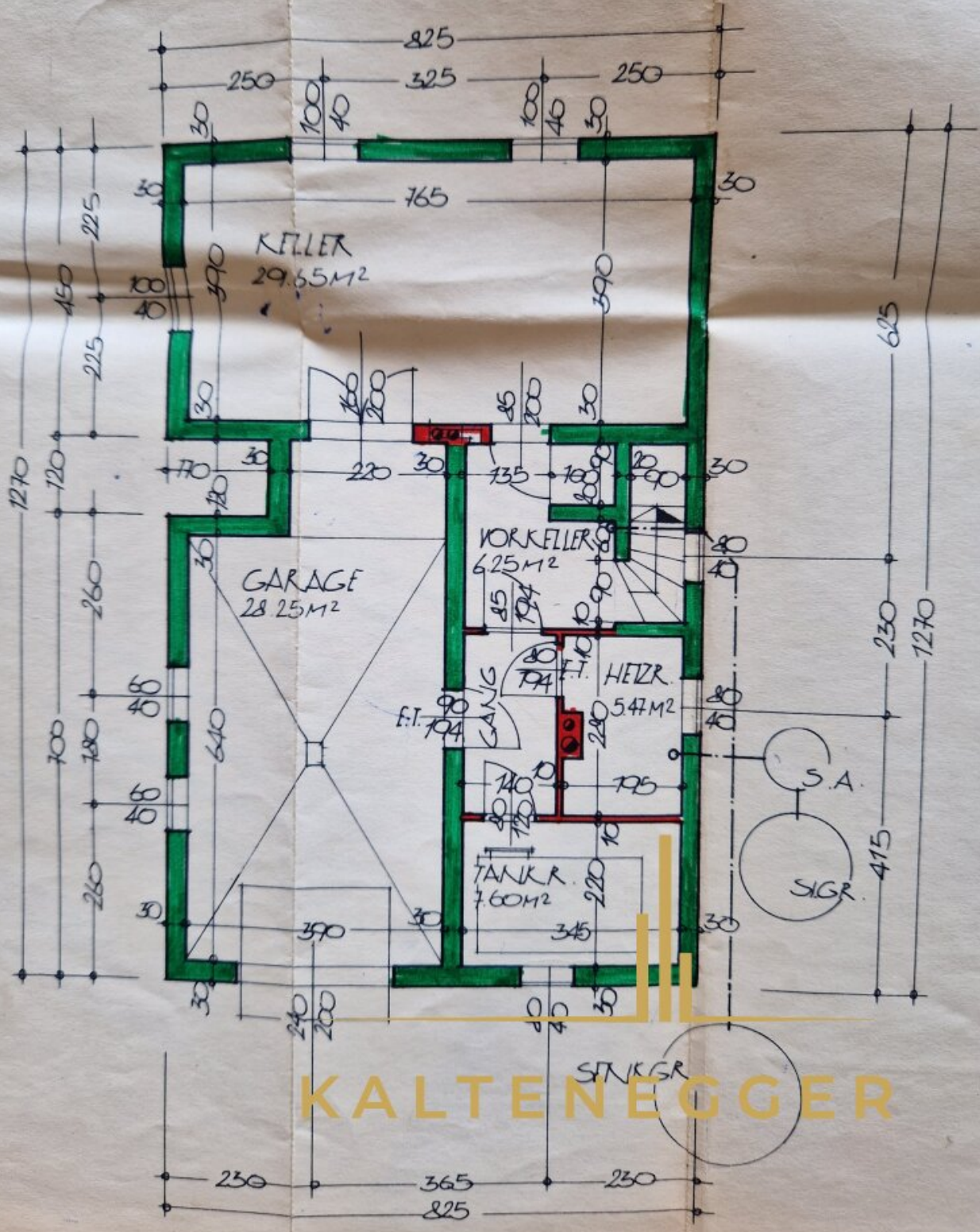




ERDGESCHOSS



KELLER



KALTENEGER

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Ihnen mit dem Einfließen Ihres persönlichen Stils alles bietet, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Ich darf Ihnen einen Bungalow aus dem Jahr 1972 präsentieren, der sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet und viele Ihrer Bedürfnisse erfüllen und Ihr Herz höher schlagen lassen wird. Das Haus in der beliebten und naturbelassenen Gegend von Kottingbrunn ist ideal für Familien, Paare, Senioren oder Singles.

Einem komfortablen und entspannten Lebensstil steht ab dann nichts mehr im Weg.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit 3 hellen Zimmern, die Platz für Ihre individuellen Wohnideen bieten. Ob gemütliche Familienabende im Wohnzimmer oder ruhige Rückzugsorte in den Schlafzimmern – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre.

Eine Besonderheit: Das Einfamilienhaus verfügt über einen großzügig geschnittenen Garten, der Ihnen kreative Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Veranlassen Sie die besten Grillfeste oder genießen Sie einfach nur Ihre Ruhe und lassen Sie Ihre Seele baumeln. Der Garten ist der perfekte Ort um den Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen wahrzunehmen.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei

Keller (KG) ca. 48,97 m² + Garage ca. 28,25 m²

- Vorkeller ca. 6,25 m²
- Kellerraum ca. 29,65 m² - aufgeteilt auf 2 Räume
- Gang
- Heizraum ca. 5,47 m²
- Tankraum ca. 7,60 m²
- Garage inklusive Montagegrube ca. 28,25 m²

Erdgeschoss (EG) ca. 83,28 m²

- Diele ca. 9,28 m²
- Flur ca. 3,08 m²
- WC
- Zimmer ca. 14,60 m²
- Zimmer ca. 16,00 m²
- Abstellraum
- Badezimmer ca. 4,40 m²
- Küche ca. 11,20 m²
- Wohnzimmer ca. 22,00 m²

Die **Nutzfläche** beträgt ca. 83,28 m² zuzüglich dem Keller mit ca. 48,97 m² und der Garage mit ca. 28,25 m².

Die rustikale **Küche** beinhaltet ein Spülbecken, ein Ceranfeld, eine Abluft, ein Backrohr, sowie einen Kühlschrank mit Gefrierfach.

Das **Badezimmer** verfügt über ein Waschbecken, eine Badewanne und eine Dusche. Das WC befindet sich separat.

Highlights:

- **Großzügig ausgerichtete Gartenoase:** Entspannte Stunden und warme Sommertage

verbringen, Grillpartys, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen. Hier können Sie sich vom hektischen Alltag erholen und neue Energie tanken.

- **Parkplatzsuche adé:** Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus auf der Straße oder auf dem Grundstück und bieten Ihnen den Luxus, Ihr Fahrzeug bequem und sicher abzustellen. Für alle, die Ihr Auto gerne geschützt halten, besteht die Möglichkeit, dieses in der Garage zu parken.
- **2-Scheiben-Isolierverglasung-Fenster:** Diese sind außen mit Alu, innen mit Holz versehen und befinden sich in einem den Jahren entsprechenden sehr guten Zustand. Die Fenster lassen das Haus durch das Tageslicht hell erstrahlen und sind alle mit Innenjalousien ausgestattet.
- **Haustelefon:** Zur idealen Kommunikation innerhalb des Hauses, in manchen Räumen installiert.
- **Keller:** Ein Zimmer als Stauraum mit Abstellkammer, ein Zimmer als zusätzliches Lager oder Partystüberl, für Waschtage oder als Fitnessraum ideal geeignet. Ein Teil des Kellers ist die Garage.
- **Naturnähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - Felder und Radwege laden zum Spazieren, Laufen und Radfahren ein.
- **Kosten sparen bei der Einrichtung:** Gerne wird das Haus inklusive der Möbelstücke übergeben.

Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **28.05.2036**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

G: HWB-Ref,SK: **294 kWh/m²a**; **F:** fGEE: **3,82**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Die schöne Umgebung und die Nähe zur Natur machen diesen Ort zu einem idealen Rückzugsort, während die gute Anbindung mit der Südbahn und der A2 an umliegende Orte und Städte Ihnen alle Möglichkeiten für einen komfortablen Alltag bietet.

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, Apotheken, Frisöre, Fleischhauer, etc.) sind mit dem Auto oder Rad bestens erreichbar.

Drei Kindergärten und eine Volksschule befinden sich direkt in der Gemeinde Kottingbrunn.

Im Ortskern von Kottingbrunn befindet sich das bekannte Wasserschloss mit weitläufiger Parkanlage. Im Schloss findet man das Gemeindeamt, das Schlossmuseum, die Kulturszene sowie einen Arzt, ein Restaurant und das Tratschcafé.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern und erleben Sie wie es ist wenn ein Haus Wohnkomfort, Privatsphäre und Naturverbundenheit auf einzigartige Weise miteinander vereint. Mit seiner idealen Lage und den zahlreichen Annehmlichkeiten bietet es Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

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.