

## Im wunderschönen Kottingbrunn: Sanierungsbedürftiges Haus auf 706 m<sup>2</sup> Grundstück



Garten mit Blick auf das Haus

**Objektnummer: 5623**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	515,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 367,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,92
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 660 2527118

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







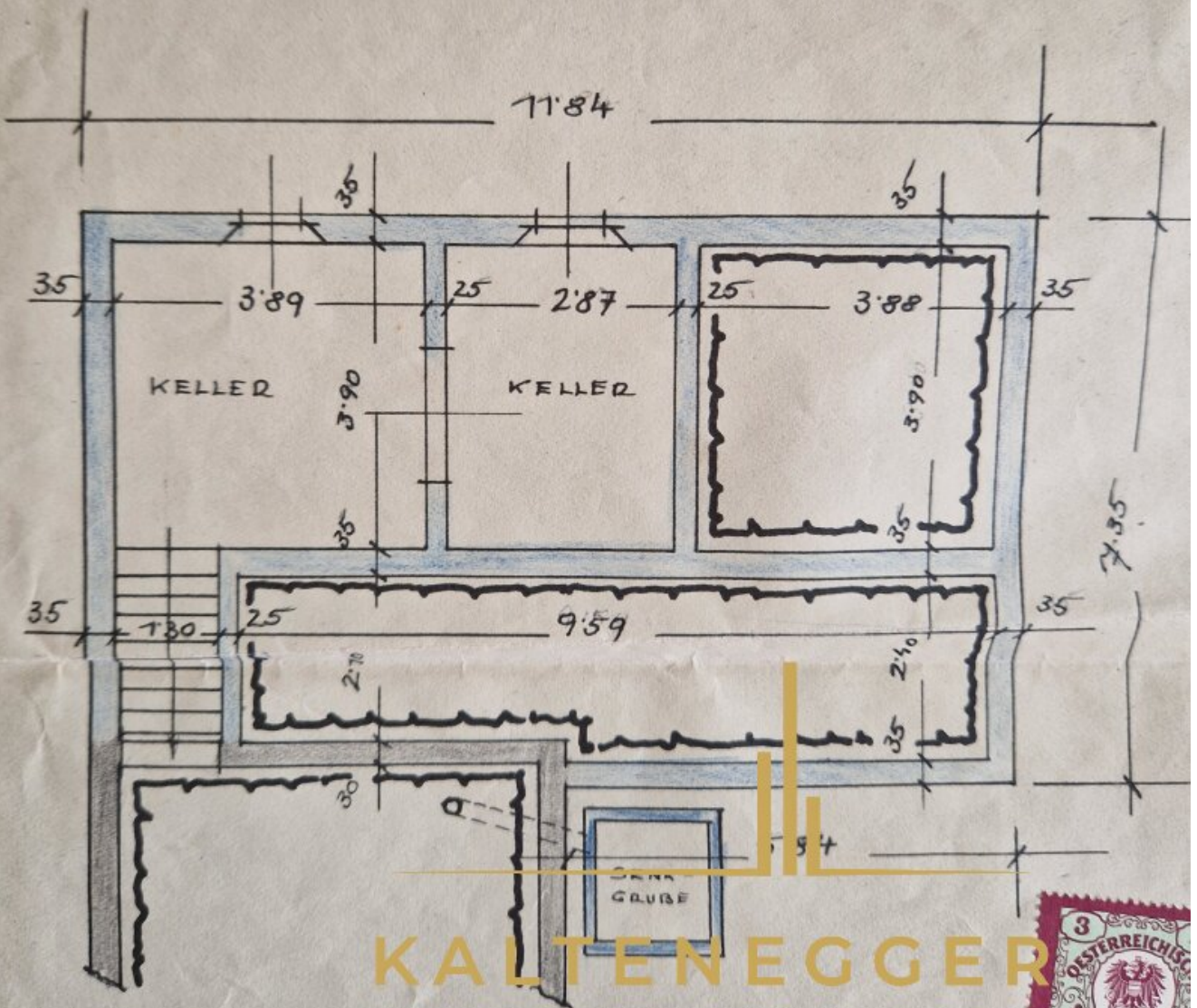








# KELLER



86 2 mir





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in Kottingbrunn, welches sehr viel Potential hat und Ihnen die Chance gibt, alles nach Ihrem Geschmack zu gestalten und moderne Wohnstandards zu schaffen. Bringen Sie Ihre Kreativität ein und kreieren Sie sich eine Oase des Wohlfühlens. Nach dem Umbau kann dieses Heim zu Ihrem Wohntraum werden. Der Fischgrätparkettboden und die Kastenfenster verleihen dem Haus bereits jetzt einen stilvollen Charakter und bilden eine hervorragende Basis für Ihre Renovierungspläne.

**Eine Besonderheit:** Das Haus verfügt über einen großen Garten im hinteren Bereich des Grundstücks, der Ihnen viele Möglichkeiten bietet.

**Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei**

### Erdgeschoss (EG)

- Vorraum
- Veranda
- Badezimmer inklusive Badewanne und WC
- Zimmer
- ehemalige Küche
- Zimmer

Im direkten Anbau an das Haus befindet sich ein ehemaliges Heurigenlokal. Von diesem aus erreicht man den **Kellerraum** des Hauses.

Der großzügig geschnittene **Dachboden**, welcher ausbaufähig wäre, könnte noch mehr Wohnraum ermöglichen.

**Highlights:**

- **Großzügig ausgerichtete Gartenoase:** Sie bietet nicht nur viel Platz für Freizeitaktivitäten, sondern auch einen traumhaften Grünblick, der Ruhe und Erholung garantiert. Hier können Sie die Natur genießen, einen kleinen Gemüsegarten anlegen, eine Terrasse gestalten, sowie eine Poolanlage oder einen Schwimmteich errichten.
- **Parkplatzsuche adé:** Ausreichend 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, was den Alltag komfortabel macht.
- **Dachboden:** Nutzbar als großzügiger Stauraum.
- **Kamin als Wärmequelle:** Wohlfühlfaktor ist gegeben, Gasanschluss im Kellerbereich vorhanden.
- **ehemaliges Heurigenlokal & Kellerbereich:** Ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt.
- **Naturnähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - Felder und Radwege laden zum Spazieren, Laufen und Radfahren ein.

## 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: **367 kWh/m<sup>2</sup>a**; **F:** fGEE: **3,92**

## 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 diese Möglichkeit nicht entgehen um sich Ihr persönliches Wohnparadies zu schaffen und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für dieses Haus 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.