

**Charmante 3-Zimmer - DG Wohnung mit Balkon, Garage & Klimaanlage in Kottingbrunn - WBF Übernahme möglich**



**Objektnummer: 1551/691**

**Eine Immobilie von Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2542 Kottingbrunn    |
| <b>Baujahr:</b>          | 2002                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 72,53 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 3,68 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 289.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 150,66 €             |
| <b>USt.:</b>             | 17,96 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

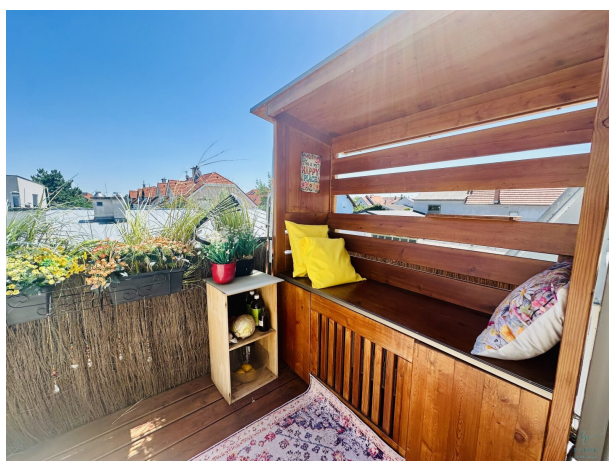
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

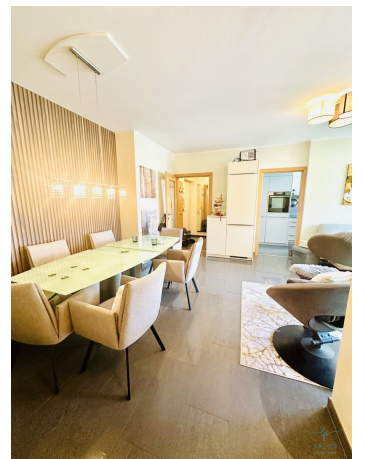
## Ihr Ansprechpartner



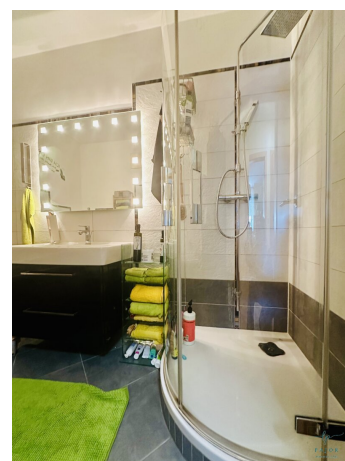
**Lissy Pajor**

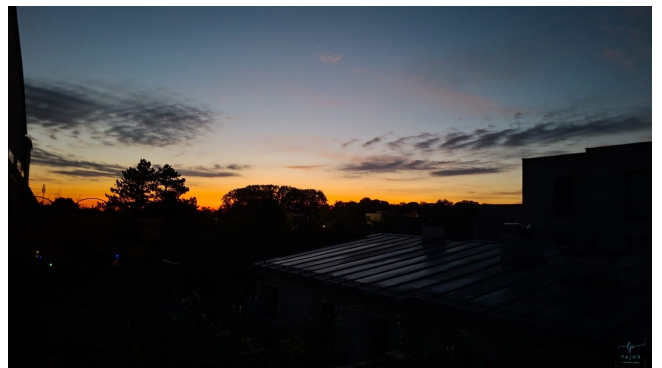
Pajor Immobilien  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling















## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Dachgeschosswohnung inkl. Klima mitten in Kottlingbrunn!

Ein attraktiver Wohnstandort im Bezirk Baden mit hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Diese charmante Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift und besticht durch ihre gelungene Raumaufteilung mit einer schönen Außenfläche, einem Gartenplatz und einer Klimaanlage, welche in den heißen Sommertagen zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Besichtigen Sie die Wohnung vorab:

<https://my.matterport.com/show/?m=evxUkiJMCmP>

### Highlights auf einen Blick:

- Südostseitige Ausrichtung
- hell und freundlich
- Dachgeschoss mit Klimaanlage
- zentrale Lage
- günstige Heizkosten ( EUR 45/Monat)
- hofseitige Ausrichtung
- seitlich schöner Weitblick ins Grüne
- Designküche aus dem Hause DAN inkl. Top Geräte

- neuwertige Brennwerttherme mit eigenem Kaminzugang
- Renovierungen des Gebäudes sind bereits beschlossen und geplant; darunter fällt:
  - das Ausmalen der Stiegenhäuser
  - Ausbesserungsarbeiten der Setzungsrisse
  - Renovierung der Garage
  - neuer Dachanstrich
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Tiefgaragenplatz
- Möglichkeit Übernahme Wohnbauförderung
- Bahnhof in fußläufig zu erreichen
- Autobahnauffahrt in 3 Minuten zu erreichen
- Bad mit Dusche und Wanne
- Sämtliche Nahversorger (Bäcker, Fleischer, Trafik und Supermärkte) fußläufig erreichbar

- Großer Schlosspark in 5 Minuten zu Fuß erreichbar (Rad- und Walkingstrecken, Kaffeehaus, Kulturszene)
- Mehrere Heurige fußläufig erreichbar

Sollten wir mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap