

**Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten zu verkaufen (Top 1
saniert und vermietet + Top 2 unsaniert)**



Objektnummer: 255

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	229,00 m²
Zimmer:	7
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m²
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	229,00 €

Ihr Ansprechpartner



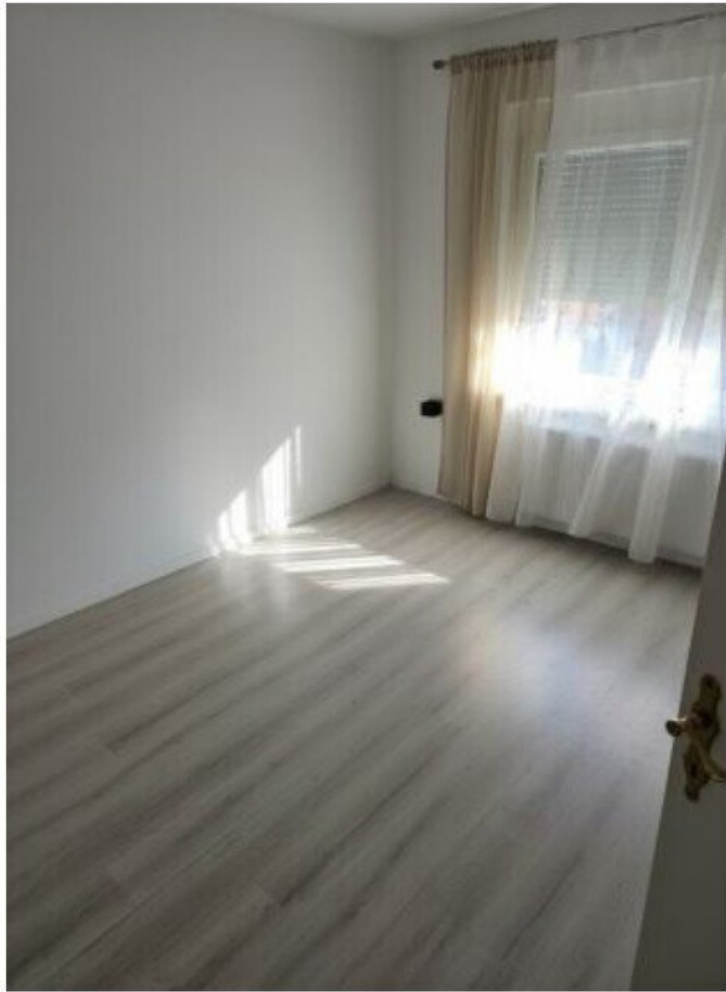
Manuel Gaia

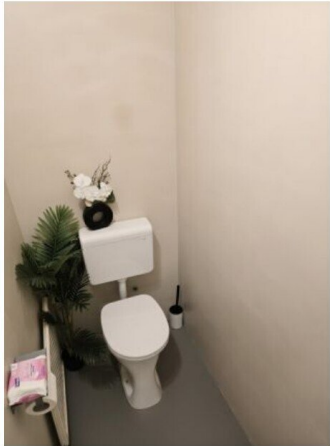
Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

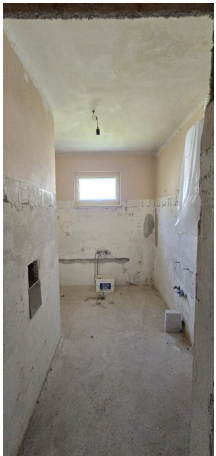
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



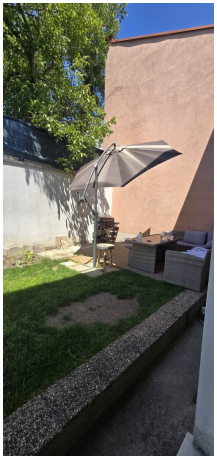






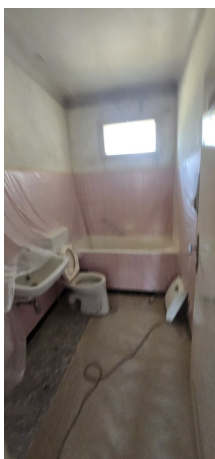


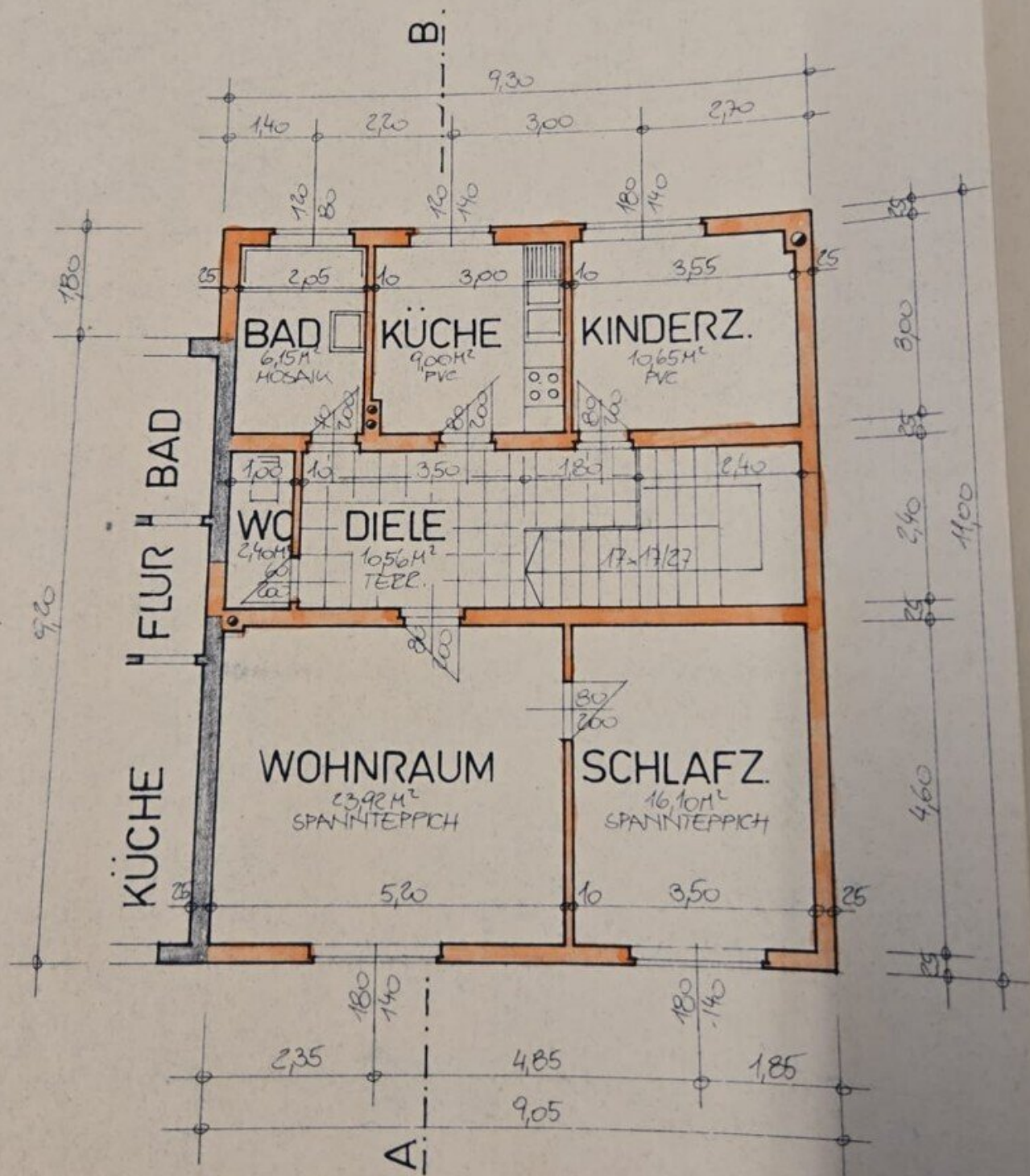


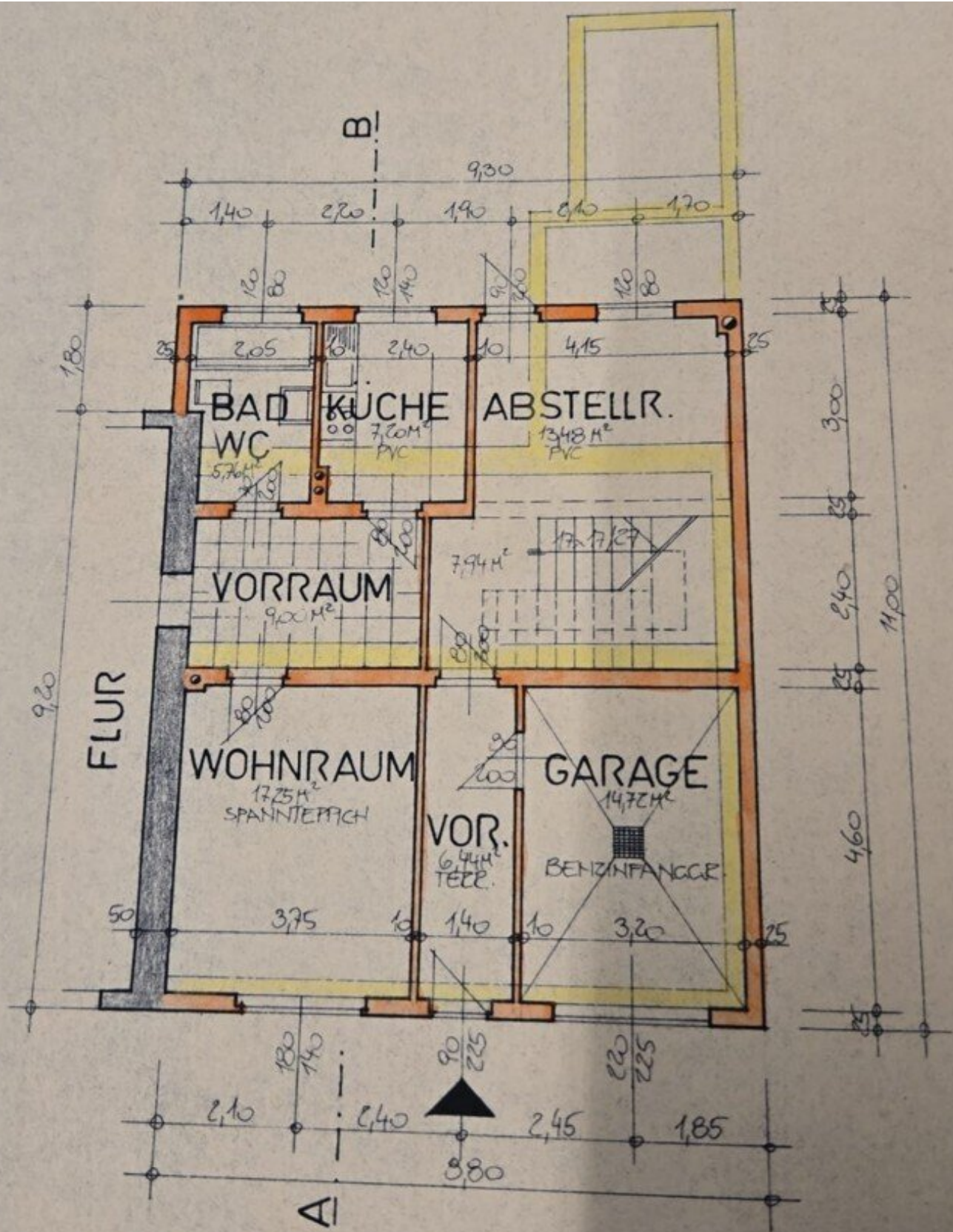












ERDGESCHOSS

SAUVERT TOP 1

• KZ	10,65 m ²	
• KÜ	9,00 m ²	
• BAD	6,15 m ²	
• WC	2,40 m ²	
• WR	23,92 m ²	
• SZ	16,10 m ²	
• ZI UG	13,48 m ²	
• VR	6,44 m ²	
• STGH	7,94 m ²	
• GARAGE	14,72 m ²	= 110,08 m ²

NICHT SAUVERT TOP 2

• VR	8,70 m ²	-
• WR	17,25 m ²	
• VR	9,00 m ²	
• BAD/WC	5,76 m ²	
• KÜ	7,20 m ²	
• WR	8,78 m ²	
• GARAGE	14,40 m ²	-
• ZIMMER	14,40 m ²	
• KÜ	8,00 m ²	
• BAD	4,76 m ²	-
• KAB	9,28 m ²	-
• STG	11,40 m ²	= 118,93 m ²

TOP 1+2 229,01 m²

Objektbeschreibung

1. Objektdaten & Liegenschaft

- **Objektyp:** Doppelhaus / Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (eine zum sanieren und selbst wohnen und die andere zu vermieten)
- **Adresse:** 2542 Kottingbrunn
- **Grundstücksfläche:** ca. 313 m²
- **Wohnfläche:** ca. 200,89 m²
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 229,01 m²
- **Gartenfläche:** ca. 100 m²
- **Garagen / Stellplätze:** 2 Garagen (ca. 50 m² Garagenfläche)
- **Baujahr:** 1955 (seit den 1950er Jahren sukzessive erweitert)
- **Zustand / Letzte Sanierung:** Top 1 saniert in 2024 / Top 2 teilsaniert in 2024
- **Bauart:** Altbau
- **Eigentumsform:** Alleineigentum
- **Heizung / Befeuerung:** Etagenheizung / Gas (Gasleitung und Gastherme neu)

2. Aufteilung der Wohneinheiten

- **TOP 1 (rechts, generalsaniert & vermietet):**
 - **Nutzfläche:** ca. 110,08 m² (inkl. Garage/Zubehör)
 - **Zustand:** 2024 generalsaniert.
 - **Ausstattung:** Wohnzimmer, Küche (inkl. Einbauküche und Geräten), Bad, WC, 3 Zimmer, Vorraum, Garage sowie Mitbenützung des Gartens.
 - **Mietverhältnis:** Befristeter Hauptmietvertrag (01.05.2025 bis 01.08.2028).

- **Mieteinnahmen:** Nettomiete EUR 1.023,00/Monat (zzgl. BK EUR 229,25 und USt., Gesamtbruttomiete EUR 1.377,47).

- **TOP 2 (links, sanierungsbedürftig / Rohbau / teilsaniert):**

- **Nutzfläche:** ca. 118,93 m².
- **Zustand:** Unsaniert / Rohbau – individuell frei gestaltbar für Eigennutzung oder Vermietung.
- **Besonderheit:** Verfügt über eine Terrasse im 1. Obergeschoss und Hälfte vom Garten.

3. Preis & Konditionen

- **Kaufpreis für beide Häuser: € 435.000,-**
- **Provisionsangabe:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap