

**Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder einfach nur ein großes Haus - hier ist vieles möglich.**



**Objektnummer: 1858/10326**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2542 Kottingbrunn            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 200,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                            |
| <b>WC:</b>                           | 3                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                            |
| <b>Keller:</b>                       | 28,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 188,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,35                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 460.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Vajk**

Netmakler

































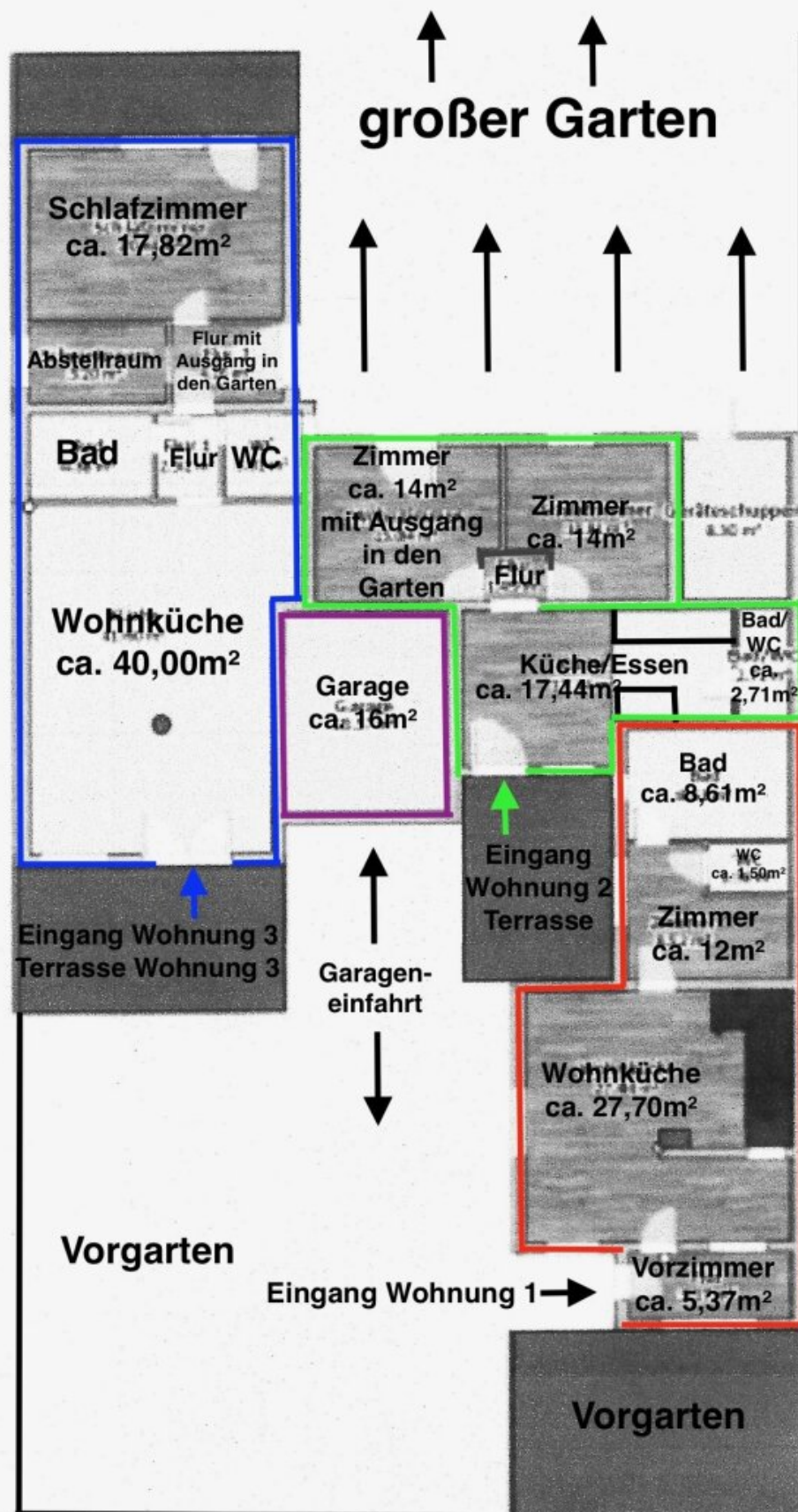












zusätzlich  
gibt es noch  
im OG ein  
großes  
Zimmer mit  
ca. 27,70m<sup>2</sup>  
mit Balkon  
sowie  
einen Keller  
mit ca. 27m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese ursprünglich 1960 errichtete und laufend erweiterte Liegenschaft (auf ca. 833m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) bietet aktuell 3 getrennte Wohneinheiten mit separaten Eingängen und Terrassen (können natürlich auch wieder zusammengelegt werden). Auf ca. 200m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich hier vielfältige Möglichkeiten wie z. B. Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder einfach nur eine große Wohneinheit. Es wäre auch noch möglich das Gebäude aufzustocken um so für noch mehr Platz zu sorgen. Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet aber eine sehr gute Basis und nahezu unendliche Möglichkeiten.

### Aufteilung der Wohneinheiten:

#### Top 1:

Vorzimmer

Wohnküche

Zimmer

WC

Bad

weiteres Zimmer im OG mit ca. 27m<sup>2</sup>

2 Kellerräume

#### Top 2

Wohnküche

Bad/WC

kleiner Flur

Zimmer

Zimmer mit Ausgang in den Garten

große überdachte Terrasse



### **Top 3**

Wohnküche

Bad

separates WC

Flur

Abstellraum

Schlafzimmer mit Ausgang in den Garten

große überdachte Terrasse

Weiters verfügt die Liegenschaft über eine Garage (für 1 PKW) und davor genug Platz für weitere 4 Fahrzeuge, einen Geräteschuppen und einen großen, sonnigen Garten.

Das Objekt ist zum großen Teil RENOVIERUNGSBEDÜFTIG, bietet aber vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung.

Kottingbrunn ist eine Gemeinde mit sehr hoher Lebensqualität und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit div. Geschäften, Ärzten, Lokalen/Heurigen, dem Wasserschloss (Schlosspark) mit vielen Veranstaltungen und Kultur, Sportstätten (Sportmöglichkeiten direkt vor der Türe) und Vereinen sowie der neuen Volksschule und der polytechnischen Schule. Auch die Anbindung ist durch die Autobahn und die Südbahn sowohl Richtung Wien als auch Wr. Neustadt/Graz hervorragend.

Sollten Sie Fragen zu dieser Immobile haben oder diese besichtigen wollen, freue ich mich auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap