Großzügiges Familienzuhause mit zwei Haushälften, Balkon und Terrasse



Luftbild – Frontansicht

Objektnummer: 894

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9071 Köttmannsdorf
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	283,20 m²
Nutzfläche:	464,63 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	143,91 m²
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MBA Christoph Sabitzer

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co



















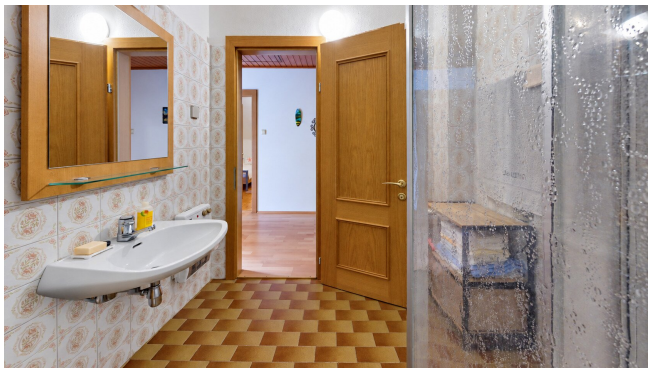























Welcome




fröling




AEG



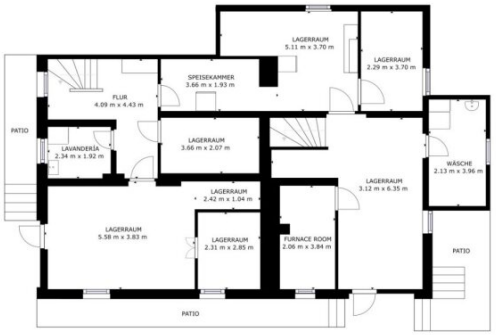


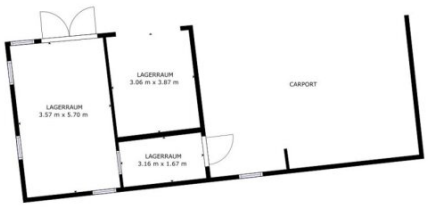
IMMOTRUST

Ihr virtueller Rundgang

Rekagraben 17 · 9071 Köttmannsdorf

QR-Code mit der Smartphone-Kamera scannen



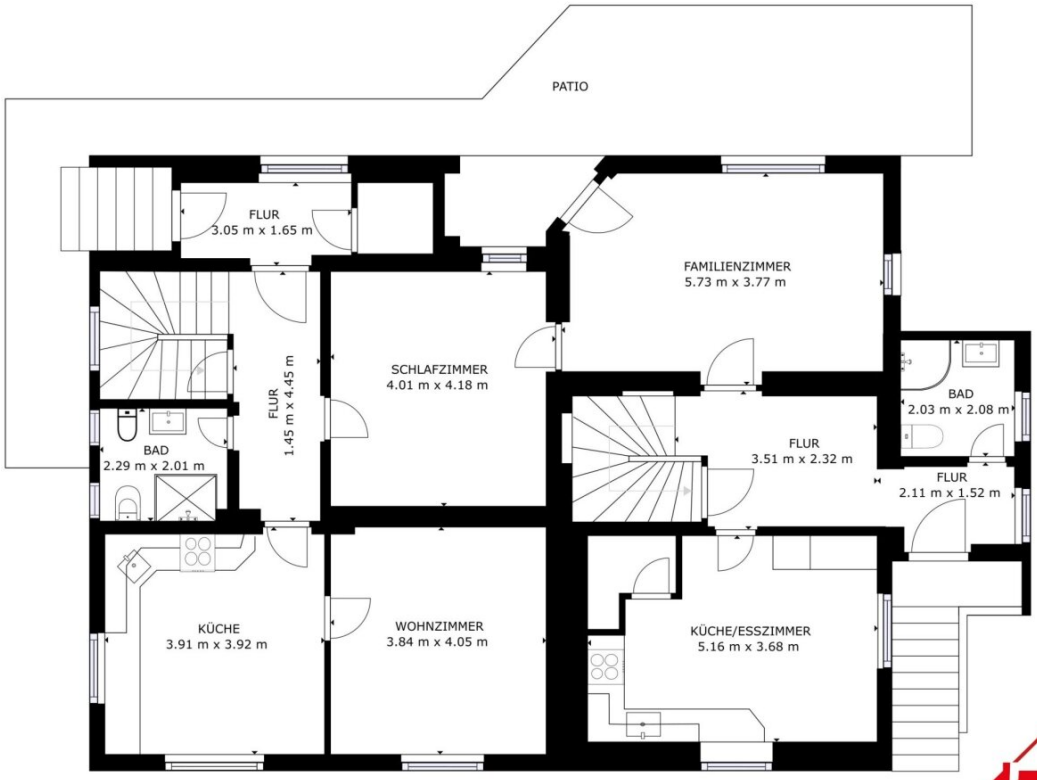


STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 181.38 m², STOCKWERK 2: 151.7 m², STOCKWERK 3: 131.54 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE; CARPORT: 45.52 m², PATIO: 72.22 m², BALKON: 12.26 m²
INSGESAMT: 464.63 m²

LOS TAMAÑOS Y LAS DIMENSIONES SON APROXIMADAS Y PUEDEN VARIAR EN ALGUNOS CASOS.

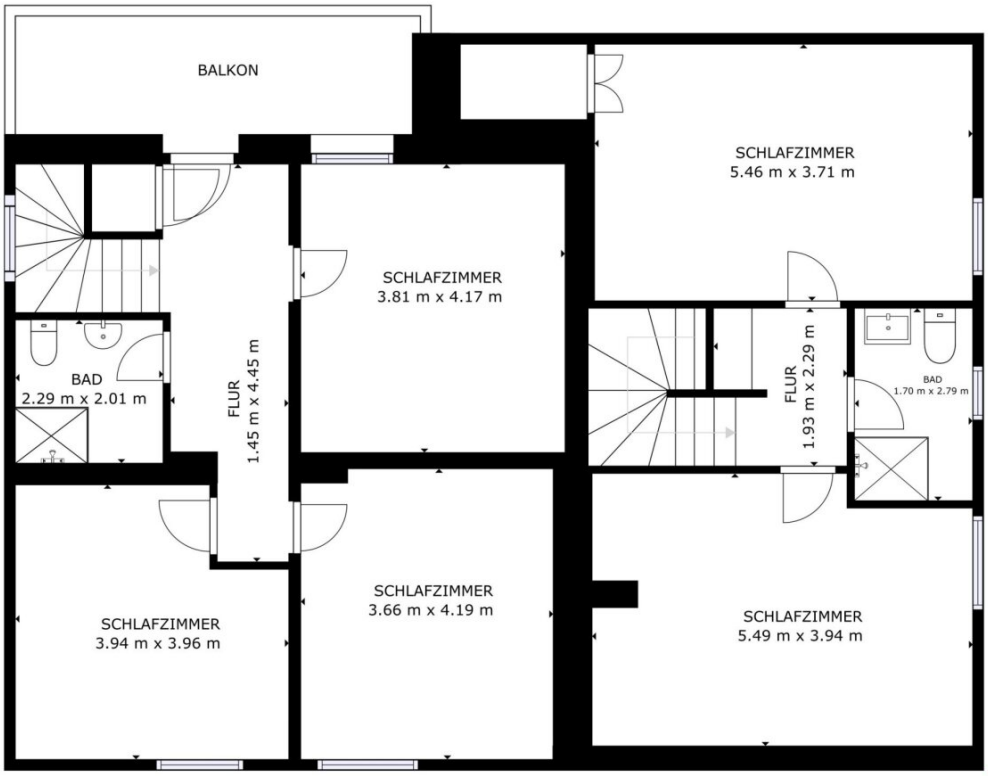
IMMOTRUST
Vertrauen verbindet



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 181.38 m², STOCKWERK 2: 151.7 m², STOCKWERK 3: 131.54 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE; CARPORT: 45.52 m², PATIO: 72.22 m², BALKON: 12.26 m²
INSGESAMT: 464.63 m²
LOS TAMAÑOS Y LAS DIMENSIONES SON APROXIMADAS Y PUEDEN VARIAR EN ALGUNOS CASOS.

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet



STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 181.38 m², STOCKWERK 2: 151.7 m², STOCKWERK 3: 131.54 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE; CARPORT: 45.52 m², PATIO: 72.22 m², BALKON: 12.26 m²
INSGESAMT: 464.63 m²
LOS TAMAÑOS Y LAS DIMENSIONES SON APROXIMADAS Y PUEDEN VARIAR EN ALGUNOS CASOS.

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

Objektbeschreibung

Zwei Haushälften. Viel Platz für gemeinsame Zukunftspläne.

In Rekagraben bei Köttmannsdorf bietet dieses Familienzuhause rund **283,2 m² Wohnfläche**, acht Wohn- und Schlafzimmer, zwei Koch- und Essbereiche sowie vier Badezimmer. Die Aufteilung eignet sich besonders für Familien mit großem Platzbedarf und das Wohnen mehrerer Generationen.

Die Eckdaten

Wohnfläche: ca. 283,2 m² · Gesamtnutzfläche: ca. 464,63 m²

Grundstücksfläche: insgesamt ca. 1.092 m² auf drei Grundstücken

Balkon: ca. 9,28 m² · Terrasse: ca. 25,23 m²

Kaufpreis: € 549.000

Linke Haushälfte – Baujahr 1964

Fünf Wohn- und Schlafzimmer, ein Koch- und Essbereich und zwei Badezimmer schaffen Raum für den Familienalltag. Balkon und Terrasse ergänzen das Wohnangebot. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde etwa 2016 modernisiert.

Rechte Haushälfte – Zubau 1990

Drei Wohn- und Schlafzimmer, ein eigener Koch- und Essbereich sowie zwei Badezimmer bieten einen weiteren Wohnbereich. Zu den Modernisierungen zählen die Küche aus etwa 2022, erneuerte Badezimmer und dreifach verglaste Fenster.

Nebenflächen und Grundstücke

Keller-, Abstell- und Waschräume sowie Heizräume und ein Pelletsspeicher bieten zusätzliche Nutzflächen. Zwei Garagen in den Kellergeschossen sowie ein Carport mit ca. 45,52 m² ergänzen das Angebot. Die Liegenschaft umfasst die drei Grundstücke 787, 791/6 und 792/5 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.092 m².

Modernisierungen und Heizung

Die Fassade wurde etwa 2020/2021 erneuert. Beheizt wird das Haus mit einer Fröling SP Dual compact 20 (20 kW, Baujahr 2021), die mit Stückholz oder Pellets betrieben werden kann. Die Prüfung der Anlage erfolgte am 10.03.2026.

Energieausweis

Der Energieausweis vom 29.09.2026 liegt für beide Wohneinheiten vor. Heizwärmebedarf (HWB): 90,0 kWh/m²a, Klasse C. Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,12, Klasse C. Gültig bis 28.09.2036.

Entdecken Sie die beiden Haushälften bei einer persönlichen Besichtigung.

Infrastruktur in Köttmannsdorf

In Köttmannsdorf stehen ein Arzt mit Hausapotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule zur Verfügung. Der Arzt mit Hausapotheke ist rund 2 km entfernt.