# Viel Platz zum Leben – großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit Pool, großer Südwest-Terrasse und viel Raum für Lebensträume!




Gartenansicht

**Objektnummer: 2699/1879**

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2542 Kottingbrunn |
| **Baujahr:** | 1978 |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Wohnfläche:** | 236,00 m² |
| **Zimmer:** | 6,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 140,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 130,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 695.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



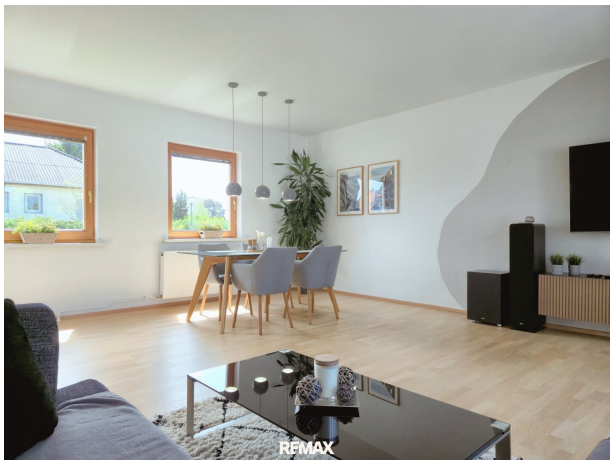
**Roland Wurth**

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

T +43 2252 508 319


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

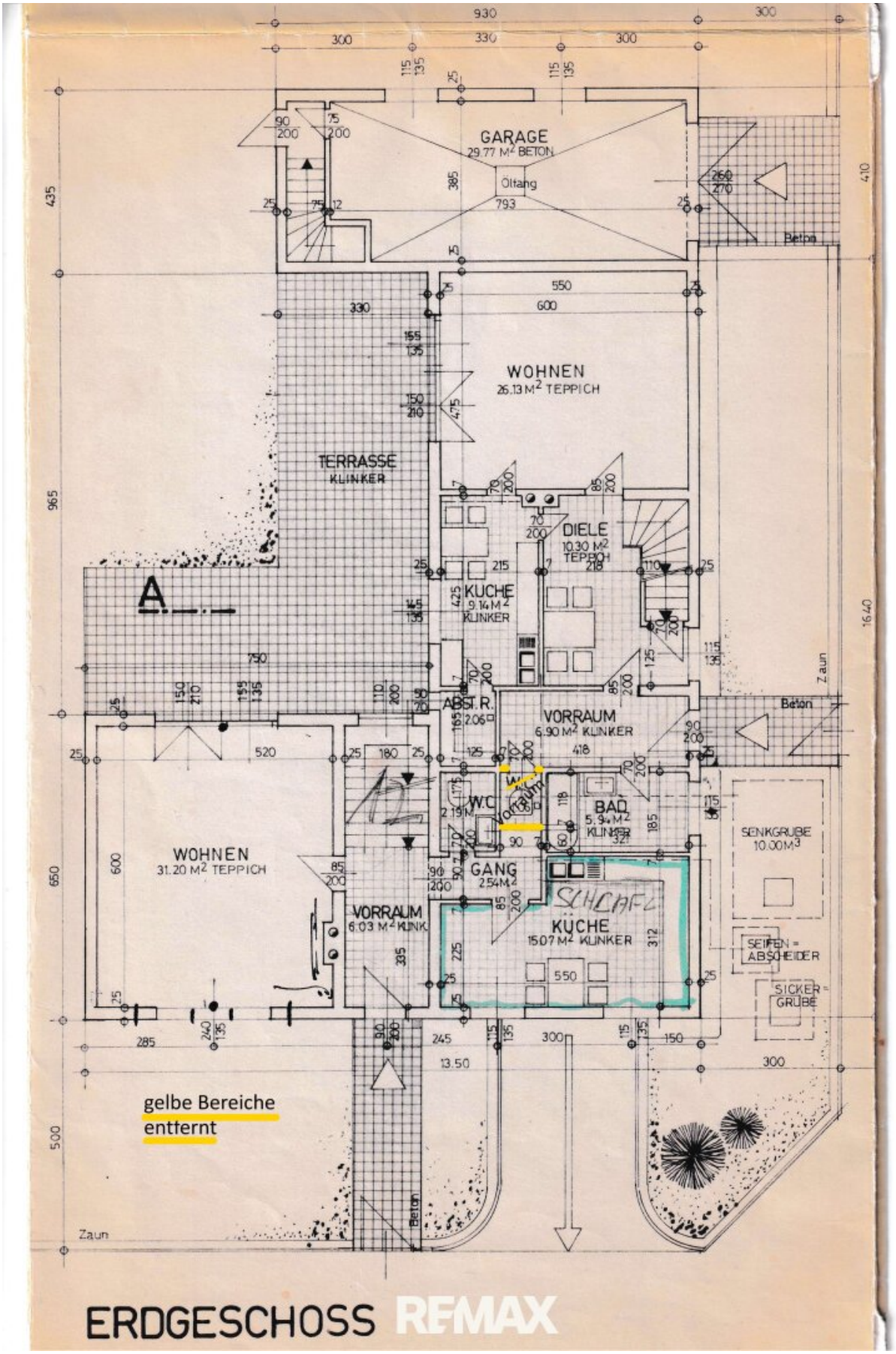

RE/MAX


RE/MAX

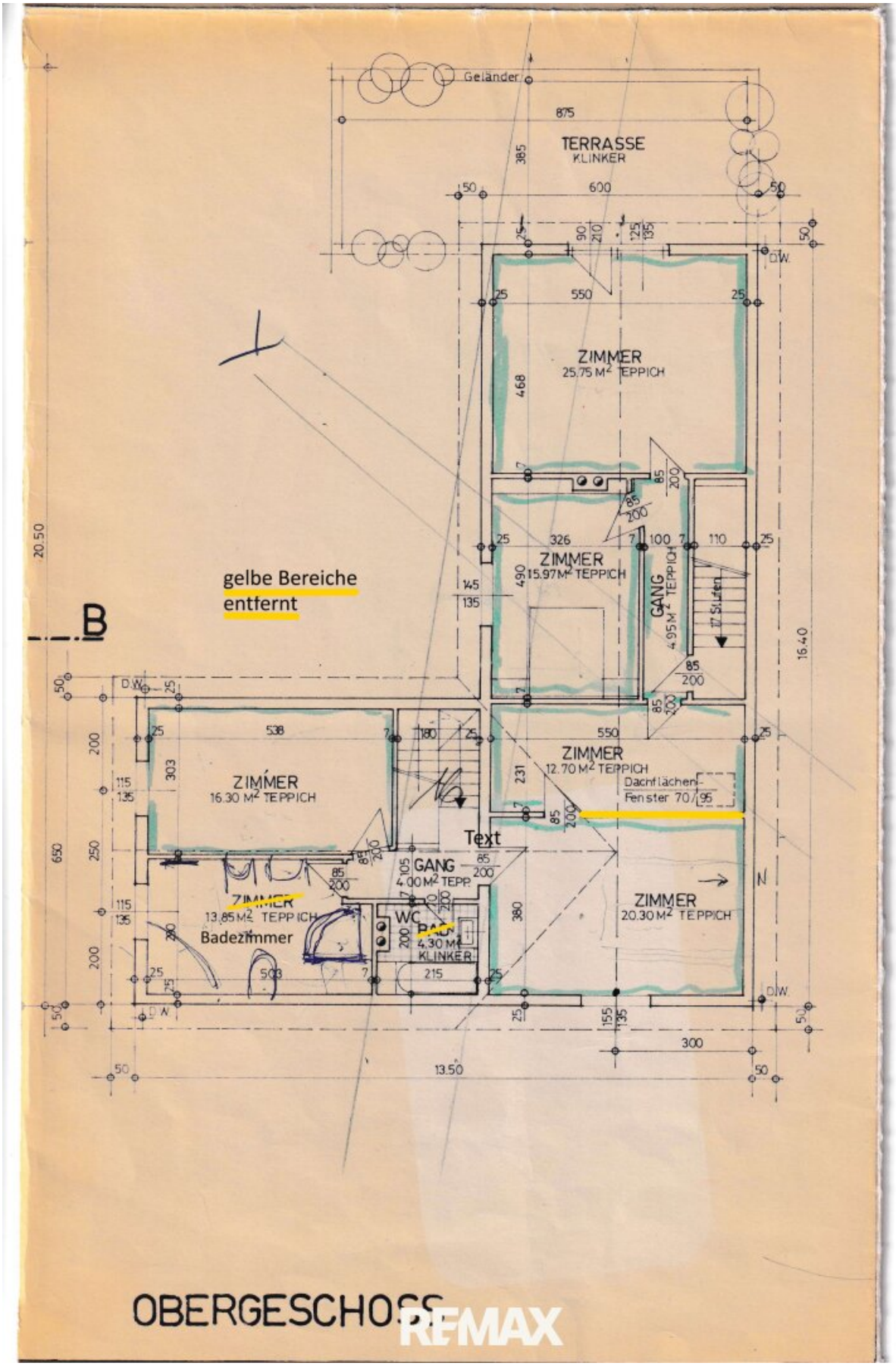

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

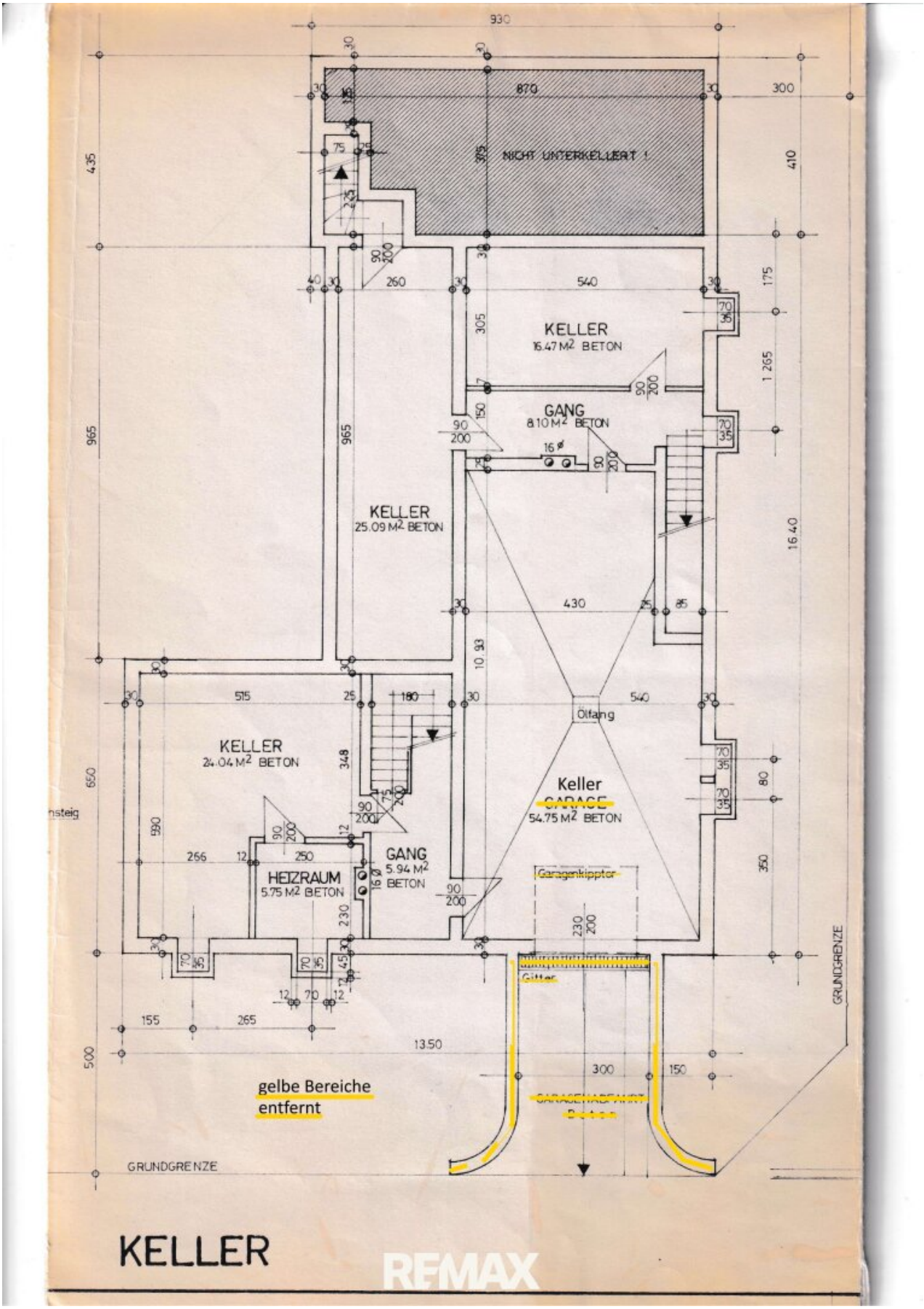



ERDGESCHOSS RE/MAX




OBERGESCHOSS

RE/MAX


930
870
300
NICHT UNTERKELLERT !
435
410
260
540
KELLER
16.47 M2 BETON
GANG
8.10 M2 BETON
965
1 265
KELLER
25.09 M2 BETON
16.40
430
10.93
515
180
540
Ölfang
KELLER
24.04 M2 BETON
650
Keller
GARAGE
54.75 M2 BETON
590
266
250
GANG
5.94 M2
BETON
HEIZRAUM
5.75 M2 BETON
Garagenkippter
350
Gitter
155
265
13.50
500
300
150
gelbe Bereiche
entfernt
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
KELLER
REMAX

# Objektbeschreibung

**Ein Zuhause, das Raum für viele Lebensentwürfe bietet:** Ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant und später über beide Wohngeschoße miteinander verbunden, eröffnet dieses großzügige Haus vielfältige Möglichkeiten – vom gemeinsamen Familienleben bis zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Durch die zwei separaten Eingänge lässt es sich flexibel nutzen und bei Bedarf auch wieder in zwei Wohnbereiche gliedern.

In dieser ruhigen Siedlungslage erwartet Sie auch ein besonderer Rückzugsort: die rund **90 m² große, südwestseitig ausgerichtete Terrasse mit überdachtem Pool**. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Abende in vollen Zügen genießen.

**Fast Facts:**

**großzügige ca. 236 m² Wohnfläche**

- 6 große plus ein kleineres Zimmer
- ca. 140 m² Keller
- jedes Geschoß mit Badezimmer, im Obergeschoß mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet, weiters separate Toiletten in beiden Geschoßen
- große Terrasse mit überdachtem Pool
- geräumige, in Topzustand befindliche Garage mit modernem, elektrischen Hörmann-Tor und zusätzlichem Carport
- eigener Brunnen, perfekt für die vorhandene Gardena Rasenbewässerung und zum Füllen des Pools

**Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen:**

- Fenstertausch 1999/2000: Holz/Alu 2fach verglast inkl. Innenjalousien und Insektenschutz; Stiegenhausfenster 3fach verglast 2022 getauscht; Dachfenster 3fach verglast mit elektrischer Außenjalousie ca. 2024 getauscht

- Bad Obergeschoß und Toiletten Erd- und Obergeschoß 1999: Fliesen und Sanitärausstattung erneuert

- Dacheindeckung 2000 erneuert

- ein Kamin 2013 saniert

- Dachrinnen und diverse Verblechungen 2000 erneuert

- Fassade im Jahr 2000 saniert: mit Gewerbe vollflächig armiert, Hauskanten, Tür- und Fensterlaibungen mit Gewebe-Eckschutzkanten, 2mm kunstharzgebundener Außenputz

- Terrasse 2020 saniert: Grundierung, Isolieranstrich, Verlegung neuer Platten

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, viel Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Mit der weitläufigen Terrasse, dem überdachten Pool, den großzügigen Wohn- und Nebenflächen sowie der flexiblen Raumaufteilung bietet diese Immobilie viel Platz für die ganze Familie und zugleich zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Eine Immobilie mit viel Potenzial und Raum für ein Zuhause, das sich Ihren Lebensphasen anpasst. **Lassen Sie sich bei einer Besichtigung davon überzeugen – vielleicht beginnt hier Ihr nächstes Kapitel.**

**Verkehrsanbindung:** die nächsten Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, die S-Bahn-Haltestellen Kottingbrunn und Leobersdorf ca. 800 m entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

**Leben in Kottingbrunn:** das Ortsbild wird vom historischen Wasserschloss geprägt, dessen Ursprünge mehr als 800 Jahre zurückreichen. Der angrenzende, frei zugängliche Schlosspark lädt mit seinen alten Bäumen und ruhigen Wegen zum Spazieren und Verweilen ein.

Auch der Wiener Neustädter Kanal, die umliegende Teichlandschaft sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote tragen zur hohen Wohnqualität bei. Kulturelle Veranstaltungen, ein

lebendiges Vereinsleben und die Nähe zu Baden und Wien machen Kottingbrunn zu einem attraktiven Wohnort, der ländliche Atmosphäre und gute Erreichbarkeit verbindet.

Richtpreis: EUR 695.000,-- *)

*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, welcher vom Interessenten mit einem erstellten Anbot definiert wird. Dieser kann, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber in Form von Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <6.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap