Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und viel Potenzial in Kottingbrunn!



Objektnummer: 1671/3244

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	1925
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Lagerfläche:	39,80 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	19,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 320,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,10
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	54,07 €
USt.:	5,41 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten: ca. 59,48 EUR/Monat inkl. USt. (Müll, Kanal, Wasser-Grundgebühr), exkl.Verbrauch.

Provisionsangabe:

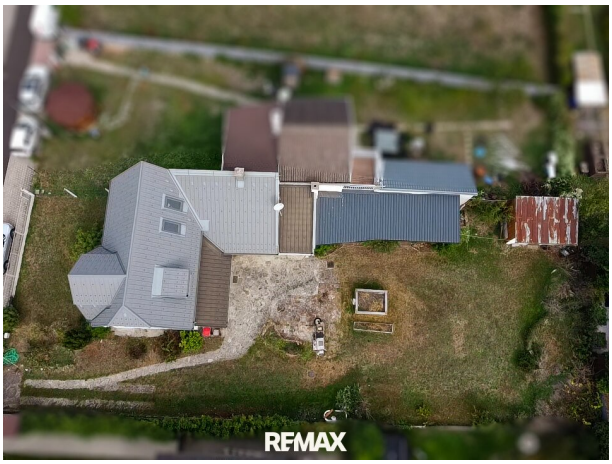
14.364,00 € inkl. 20% USt.

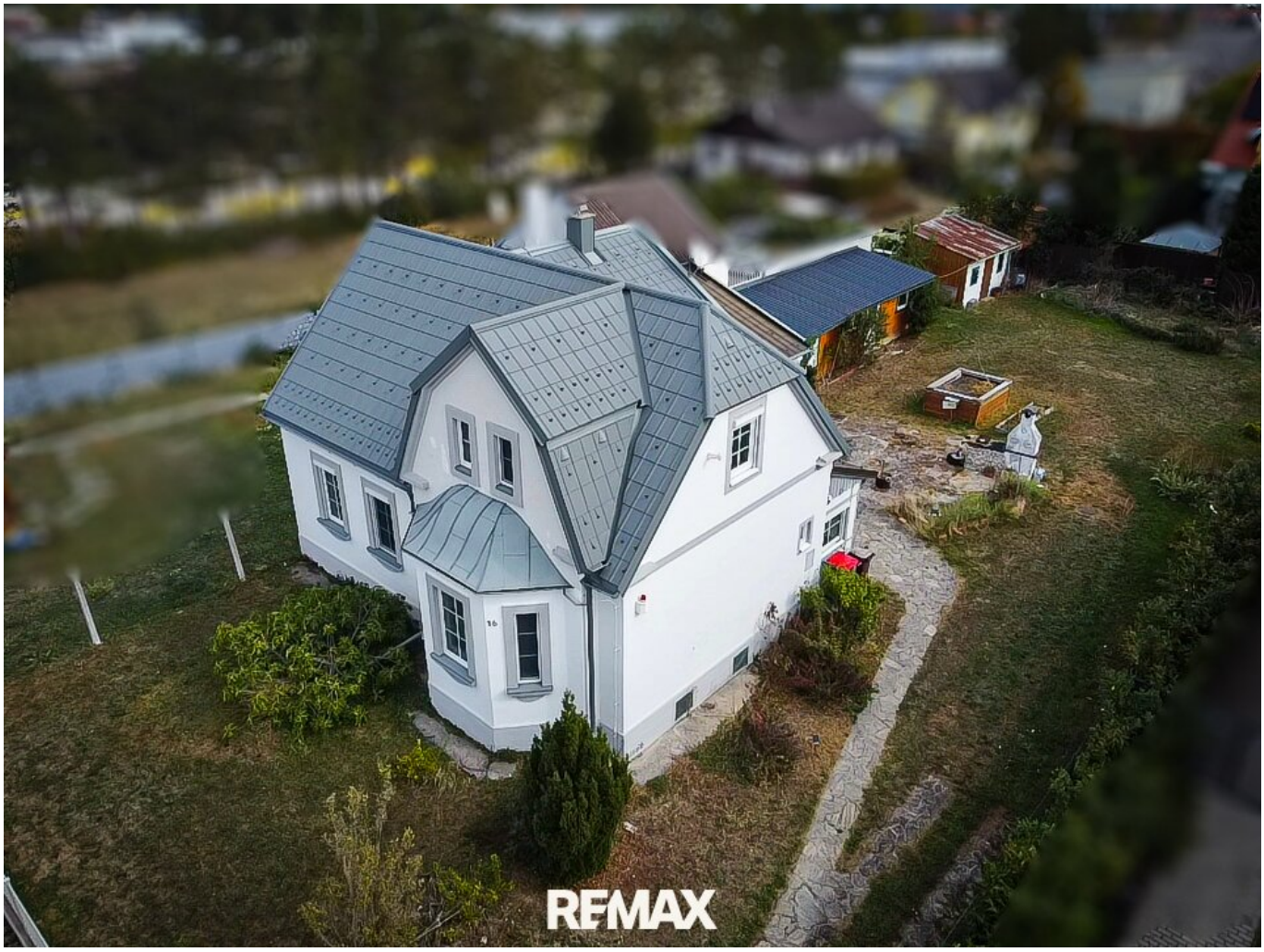
Ihr Ansprechpartner




RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

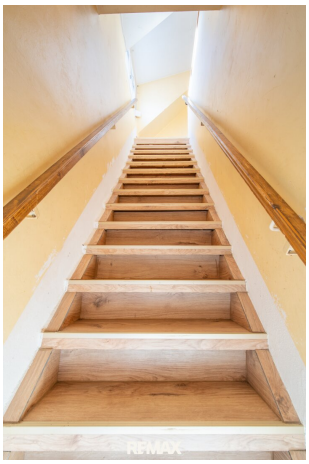

RE/MAX

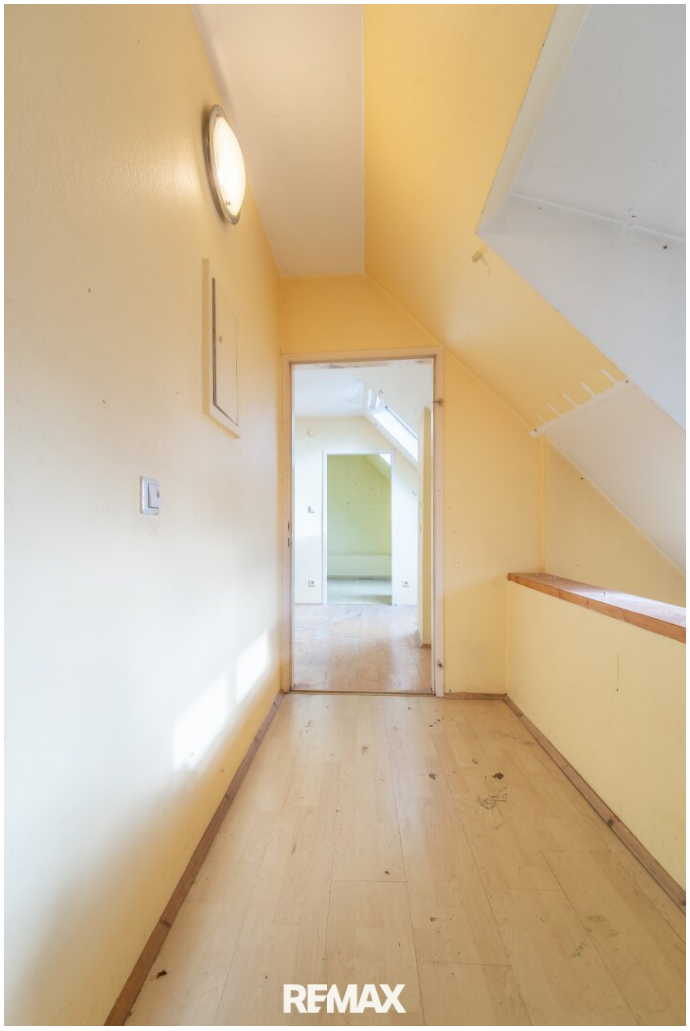

RE/MAX

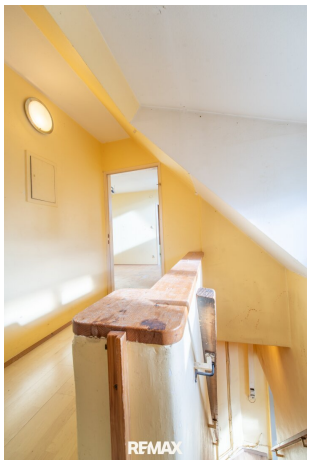

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

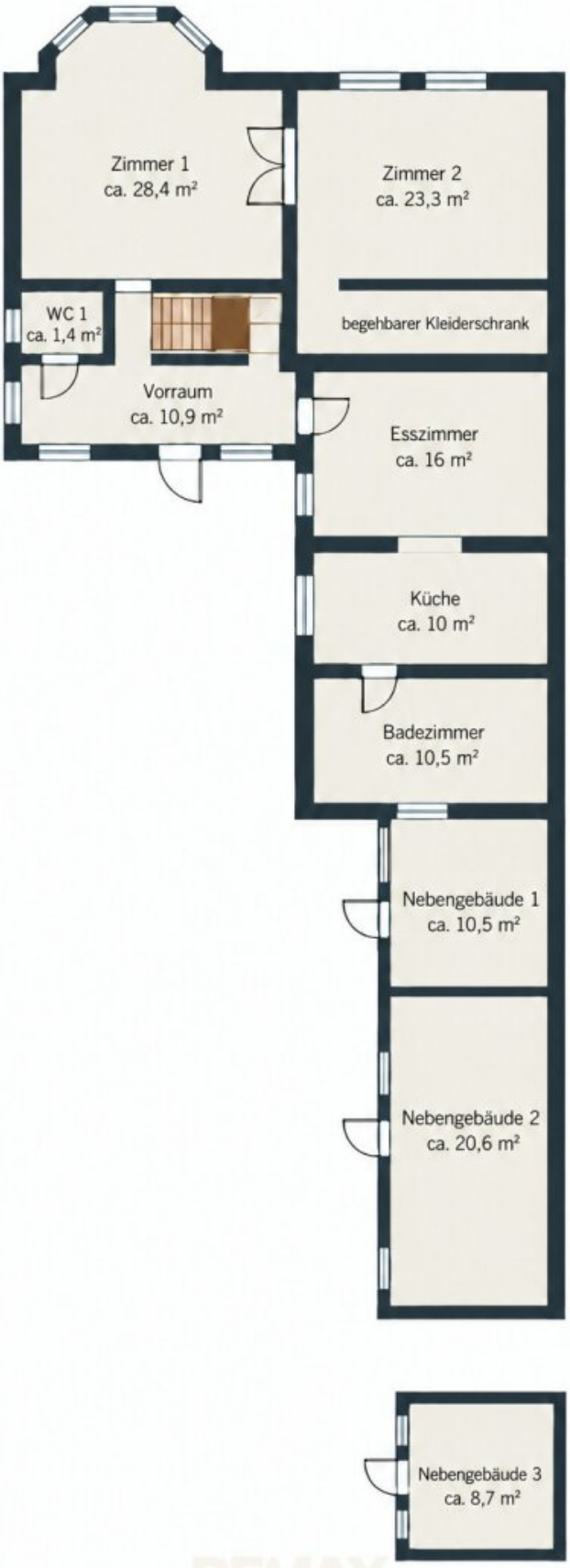

RE/MAX


RE/MAX

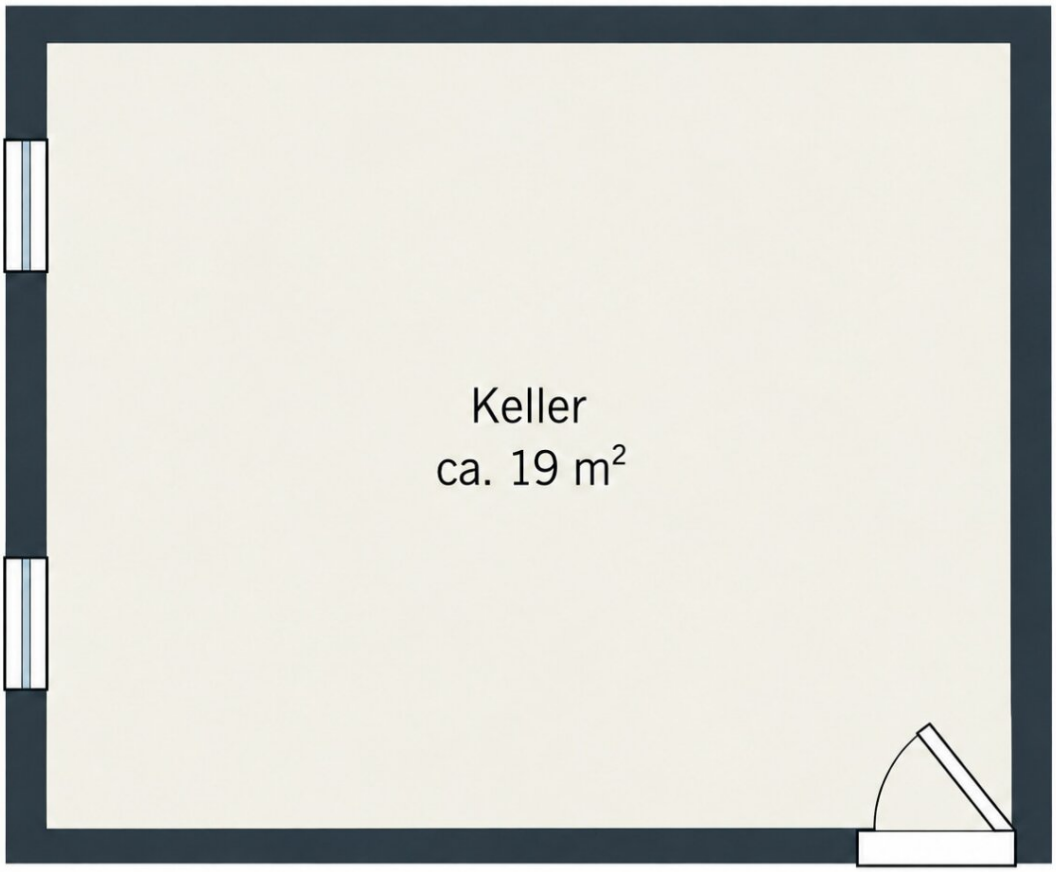

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Zimmer 1
ca. 28,4 m²
Zimmer 2
ca. 23,3 m²
WC 1
ca. 1,4 m²
begehbarer Kleiderschrank
Vorraum
ca. 10,9 m²
Esszimmer
ca. 16 m²
Küche
ca. 10 m²
Badezimmer
ca. 10,5 m²
Nebengebäude 1
ca. 10,5 m²
Nebengebäude 2
ca. 20,6 m²
Nebengebäude 3
ca. 8,7 m²


Zimmer 3
ca. 15,4 m²
Zimmer 4
ca. 10,0 m²
Zimmer 5
ca. 11,1 m²
WC 2
ca. 1,4 m²
Vorraum-DG
ca. 3,6 m²
Dachboden


Keller
ca. 19 m²

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und viel Potenzial in Kottingbrunn:

Dieses Einfamilienhaus in Kottingbrunn überzeugt durch seine individuelle Bauweise und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Auf einem **rund 800 m² großen Grundstück** bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelles Wohnen, Entspannung im eigenen Garten und die Verwirklichung persönlicher Wohnideen.

Das Haus wurde vermutlich **um das Jahr 1925 errichtet** und zeichnet sich durch seine markante Dachgestaltung und den charakteristischen Erker aus. Diese architektonischen Elemente verleihen dem Gebäude ein individuelles Erscheinungsbild und heben es von klassischen Einfamilienhäusern ab.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller, einen Dachboden sowie mehrere Nebengebäude, die zusätzliche Nutzungs- und Stauraummöglichkeiten bieten.

Highlights:

- **großzügiges Grundstück mit ca. 800 m²** – viel Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltung
- **ca. 140 m² Wohnfläche** – verteilt auf Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- **vielseitiges Raumangebot** – 5 Zimmer, separates Esszimmer, separate Küche, ein Badezimmer und zwei separate WCs
- **Dach und Fenster bereits erneuert**
- **individuelle Architektur mit charakteristischem Erker** – ein Haus mit besonderem Charme
- **zusätzliche Lagerflächen** – drei Nebengebäude mit insgesamt ca. 39,8 m² Lagerfläche sowie weitere ca. 19 m² Kellerfläche und ca. 26 m² Dachbodenfläche.
- **ruhige Wohnlage ohne regulären Durchzugsverkehr** – familienfreundliches Wohnumfeld
- **sehr gute Infrastruktur** – Volksschule direkt in der Straße, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Umgebung

- **gute Verkehrsanbindung** – Bahnhof Kottingbrunn und Südautobahn (A2) in kurzer Zeit erreichbar

Raumaufteilung und Ausstattung:

Das Haus verfügt über insgesamt **fünf Zimmer, ein separates Esszimmer sowie eine separate Küche**. Ein Badezimmer und **zwei separate Toiletten** ergänzen das Raumangebot und bieten zusätzlichen Komfort im Familienalltag.

Die Raumaufteilung eröffnet verschiedene Möglichkeiten, die vorhandenen Wohnbereiche nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob gemütliches Familienleben, Homeoffice oder zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten – die Immobilie bietet dafür eine interessante Ausgangsbasis.

Positiv hervorzuheben sind das **bereits erneuerte Dach sowie die erneuerten Fenster**. Beheizt wird das Gebäude mittels einer Gas-Zentralheizung.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand. Gleichzeitig bietet es die Möglichkeit, den bestehenden Charakter des Gebäudes zu bewahren und mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Großzügiges Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das **rund 800 m² große Grundstück**, das viel Freiraum für Erholung, Freizeit und individuelle Gartengestaltung bietet.

Ob gemütliche Stunden im Grünen, ein Spielbereich für Kinder, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden, Hochbeete oder ein liebevoll gestalteter Garten – hier lassen sich unterschiedliche Vorstellungen vom Wohnen im eigenen Haus verwirklichen.

Die vorhandenen Nebengebäude bieten darüber hinaus praktische Flächen, beispielsweise für Gartengeräte, Werkzeug, Hobbyaktivitäten oder zusätzliche Lagerzwecke.

Attraktive Wohnlage in Kottingbrunn:

Das Einfamilienhaus befindet sich in der **Franz-Nagl-Gasse in Kottingbrunn**, einer für den Autoverkehr nicht durchgängigen Wohnstraße. Die **Sackgassenlage ohne regulären Durchzugsverkehr** bietet ein angenehmes Wohnumfeld und ist insbesondere für Familien attraktiv. Für Fußgänger und Radfahrer besteht hingegen eine durchgängige Verbindung, wodurch die Wege innerhalb des Ortes auch ohne Auto gut genutzt werden können.

Ein weiterer Vorteil ist die **Volksschule Kottingbrunn, die sich direkt in der Franz-Nagl-Gasse befindet**. Auch Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken

und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Kottingbrunn bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das Schloss Kottingbrunn mit seinem Schlosspark, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die umliegenden Grünflächen laden zu Aktivitäten im Freien ein. Für sportliche Abwechslung sorgt unter anderem das Kartcenter Kottingbrunn. Auch die nahegelegenen Städte Bad Vöslau und Baden bieten ein umfangreiches Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangebot.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Autofahrer als auch für Pendler attraktiv. Über die nahegelegene Südautobahn (A2) sind Wien, Baden und Wiener Neustadt gut erreichbar. Der Bahnhof Kottingbrunn bietet darüber hinaus eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Eine Immobilie mit Charakter und Entwicklungspotenzial:

Dieses Einfamilienhaus richtet sich insbesondere an Käuferinnen und Käufer, die die Besonderheiten einer älteren Bestandsimmobilie schätzen und ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen realisieren möchten.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, individueller Architektur mit Erker, vielseitigem Raumangebot, bereits durchgeführten Erneuerungen und einer familienfreundlichen Wohnlage macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die ein Haus mit individuellem Gestaltungspotenzial suchen.

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

Kaufpreis: € 399.000,--

Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Hinweis:

Im Exposé werden Fotos des aktuellen Zustands sowie gekennzeichnete KI-Visualisierungen einer möglichen Gestaltung nach Sanierung gezeigt. Die KI-Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht den aktuellen Zustand dar.

Der dargestellte Grundriss dient lediglich zur Orientierung und ist nicht vollständig maßstabsgetreu.

Das angegebene Baujahr um 1925 kann nicht abschließend bestätigt werden. Ein historischer Bauakt liegt bei der zuständigen Gemeinde nicht auf.

Die Angaben bzgl. den Betriebskosten basieren auf den aktuellen Infos der Gemeinde und können sich künftig ändern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <6.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap