

## **ERSTBEZUG NACH SANIERUNG – Modernes Einfamilienhaus zur Miete in Kottingbrunn**



20250308\_114956

**Objektnummer: 3836\_141**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Up**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Wohnfläche:</b>	91,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.445,45 €
<b>Kaltmiete</b>	1.590,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Philipp Blaha**

RE/MAX Up  
Raiffeisenstraße 2  
7071 Rust

H +43 664 18 70 888

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









## Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt dieses moderne wunderschöne Einfamilienhaus in der Carl-Zeller-Gasse 3, 2542 Kottlingbrunn!

### ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Provisionsfrei

Gesamtmiete: 1.590,00 €

Miete pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.): 15,72 €

Miete: 1.445,45 €

Umsatzsteuer: 144,55 €

Gas und Strom je nach Verbrauch.

Gemeindeabgaben wie Wasser, Müll usw. je nach Verbrauch.

Kautions: 5.000,00 €

Wohnfläche: ca. 91,95 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 548 m<sup>2</sup>

Mietdauer: je nach Vereinbarung

Letzte umfassende Sanierung: 2025

Zimmer: 4 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro. Das Büro ist nicht als zweites Kinderzimmer geeignet!)

Bad: 1

WC: 1

Heizung: Gastherme - Radiatoren

Böden: Fliesen und Parkett.

Garage: 1 (ca. 20 m<sup>2</sup>)

Stellplätze: 2 (ca. 24 m<sup>2</sup>)?

### Besondere Ausstattung & Highlights:

Kein Keller!

Gastherme (Wartung vom Mieter einmal jährlich)

Es ist eine frische Wärmeisolierung bei der Sanierung montiert worden!

Netzwerk- und SAT-Verkabelung in jedem Zimmer

SAT-Schüssel bereits installiert

Elektrisches Garagentor (Hörmann)

Blendschutz / Sichtschutz

Getrennte Toilette

Hochwertige Doppelverglasung für optimale Energieeffizienz

Grünblick für eine erholsame Atmosphäre

Terrasse schaut richtung Westen - Abendsonne

Installation für Wallbox mit Starkstrom möglich

Gegensprecheinrichtung mit Kamera (über Smartphone)

Dachboden mit Strom und Licht

Haustiere sind vom Abgeber nicht erwünscht.

Parkplätze gibt es vor dem Haus. Es können 2 Autos in der Einfahrt stehen und 1 kurzes Auto <4.00m oder Motorräder in der Garage.

Beschreibung:

Dieses moderne Einfamilienhaus in Kottlingbrunn wurde 2025 einer umfassenden Sanierung unterzogen und bietet nun höchsten Wohnkomfort im Erstbezug!

Es werden bei der Besichtigung 3 Gehaltszettel für die Kontrolle der Leistbarkeit verlangt.

Jede weitere Sicherheit von dem vorhergehenden Mietvertrag ist willkommen.

Vom Abgeber ist ein langes und stabiles Mietverhältnis erwünscht.

Verpflichtende Haushaltsversicherung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses erstklassige Wohnangebot!

Lage

Kottlingbrunn ist eine Marktgemeinde mit 7388 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022) im Südosten von Niederösterreich im Bezirk Baden, die ungefähr 30 km südlich von Wien liegt. Die Anbindung für Autofahrer aber auch für diejenigen welche gerne die öffentlichen Verkehrsmitteln nutzen, sind bestens ausgeweitet. In der Ortsmitte befindet sich eine Haltestelle an der Südbahn. Im Süden grenzt die Gemeinde an die Hainfelder Straße B 18, und seit 2005 besteht eine eigene Autobahnanschlussstelle auf die A2. Die Marktgemeinde Kottlingbrunn verfügt über vier Kindergärten und eine Volksschule, die mit nahezu 330 Schülern zu den größten Volksschulen Niederösterreichs zählt. Außerdem besitzt sie eine Musikschule, eine polytechnische Schule sowie eine Privatschule im Wasserschloss.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1445,45	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	144,55	
-----			
Gesamtbetrag	€	1590	