

**Neuer Preis!! Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage!**



Garten 2

**Objektnummer: 2699\_1654**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	378.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Otto Spiess**

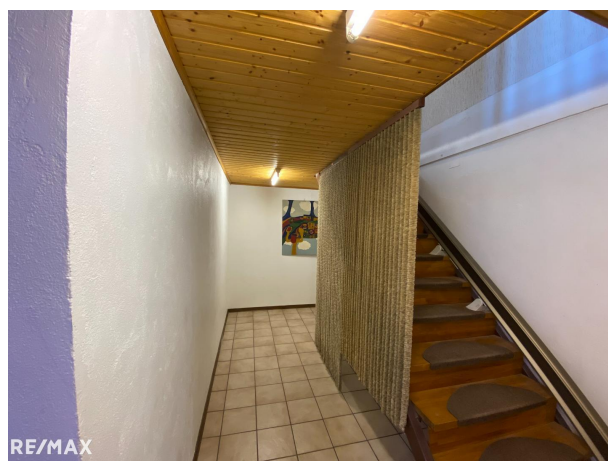
RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

















## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit ein gemütliches Haus auf einem ca. 822 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage zum Kauf anbieten zu dürfen!

### FAST FACTS

- Ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer
- Ca. 822 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Ca. 166 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Offener, moderner Grundriss
- Voll unterkellert und beheizt
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Carport
- Großer ruhiger Garten
- Neue Gastherme
- WC und Dusche im Keller
- Elektrisches Einfahrtstor

Hier gehts zum 360° Rundgang: [HIER KLICKEN](#)

### UMGEBUNG & LAGE

Die Marktgemeinde Kottlingbrunn im Bezirk Baden hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen. Das malerische Wasserschloss beherbergt das Gemeindeamt, das Schlossmuseum, eine Arztpraxis ein Restaurant und weitere Unternehmen. Die Bildungseinrichtungen vor Ort wie Kindergärten, Volksschule, Musikschule, Polytechnische Schule sowie eine Privatschule im Wasserschloss bieten einen Mehrwert an Lebensqualität. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur.

In einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung in der Marktgemeinde Kottlingbrunn befindet sich dieses sonnige Fertigteilhaus und wartet darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Der nächste Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Busstation befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem ins Gemeindezentrum oder zum Bahnhof gelangen. Mit dem PKW sind Sie in Kürze auf der B17 oder der Südbahn.

### DAS HAUS

Sie betreten das Haus durch einen großzügigen Vorraum mit Kellerabgang. Durch das Vorzimmer gelangen Sie in alle weiteren Räume im Erdgeschoss. Zur linken Hand befindet sich ein geräumiges Tageslicht-Badezimmer. Am Ende des Vorzimmers befindet sich zur linken ein Flur, wo sich ein Abstellraum, die Toilette und zwei gemütliche Zimmer befinden. Zur rechten des Flurs befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, die

Küche mit Essbereich und ein weiteres helles Zimmer. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Über die Treppe im Vorraum gelangen Sie in den großartigen Kellerbereich. Unten angekommen befindet sich am Ende der Treppe der erste Kellerraum mit Waschmaschine, WC und Dusche sowie genügend Stauraum. Der zweite Kellerraum wäre der ideale Partyraum. Im größten Kellerraum befindet sich die neue Therme, ein Starkstromanschluss und ein Stiegenaufgang in den Garten.

Der große sonnige Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Ihre Wünsche und Bedürfnisse.

Sie wollen das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen!

## RECHTLICHES

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

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 157.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei E  
wärmebe  
darf:  
Faktor Ges 2.08  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse D  
Faktor Ges  
amtenergie

effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!