

Gartentraum mit optimaler Verkehrsanbindung



Objektnummer: 7509/137

Eine Immobilie von Silvia Maschat Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	1981
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m²
Nutzfläche:	97,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	97,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	208,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Silvia Maschat











Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1981 in Massivbauweise errichtet und 2005 vollständig saniert sowie das Dachgeschoß ausgebaut. Im Erdgeschoß (97 m²) und im Obergeschoß (72 m²) stehen 2 vollständige Wohnungen jeweils mit Küche, Badezimmer und je 2 Schlafräumen zur Verfügung. Mit wenig Aufwand können im Obergeschoß bis zu 4 Zimmer mit Duschbad eingerichtet werden. Das Haus ist vollständig unterkellert. Weiters stehen eine Garage und ein Carport zur Verfügung. Das Highlight ist eine große Süd-Terrasse, die mit einer Markise sehr gut beschattet werden kann. Von hier aus genießen Sie einen wunderbaren Blick auf ein ganz besonderes Gartenparadies, das die Eigentümer hier in den letzten Jahren geschaffen haben. Blickfang ist ein Fischteich verbunden mit einem plätschernden Wasserlauf und ein Meer an Blumen. Gleichzeitig ist ein Teil des Grundstücks abgegrenzt und Spaß und Spiel vorbehalten. Die Innenräume sind mit Holzfußböden ausgestattet und strahlen ein behagliches Wohngefühl aus.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren ausgeführt:

2005: Ausbau Dachgeschoß, Neue Fenster im ganzen Haus, Südseite mit Rolläden

2006: Brunnen

2021: Kaminsanierung

2022: Photovoltaikanlage

2023: Umstellung auf Luft-Wärmepumpe

2025: Dichtungen bei allen Fenstern erneuert, Glasfaseranschluß (derzeit in Arbeit)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <7.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap