

**Hier zieh ich ein - Einfamilienhaus mit großem Garten in
Kottingbrunn! Ankaufstest vorhanden!**



Haus Gartenansicht

Objektnummer: 2699_1683

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	ca. 1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	72,23 m ²
Nutzfläche:	13,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	380.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

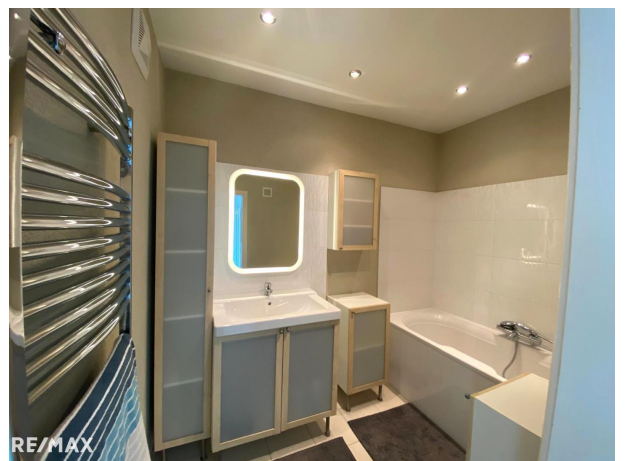
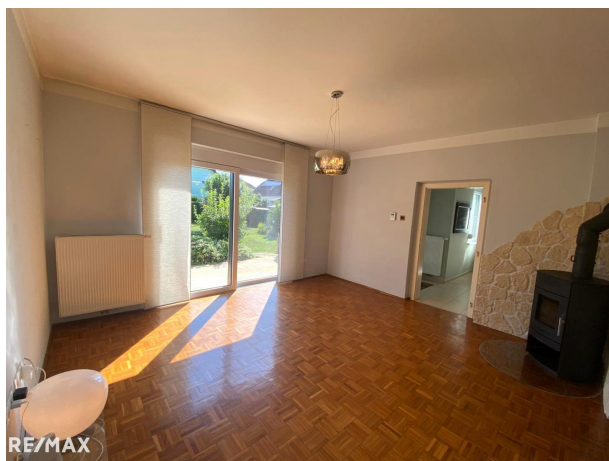
3.00 %

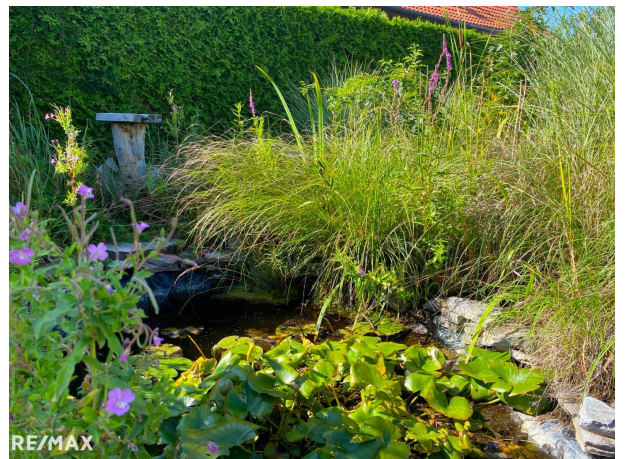
Ihr Ansprechpartner



Daniela Kubik









Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kottingbrunn!

Dieses Haus mitsamt großzügigen, sonnigen Garten lädt Sie gleich zum Einziehen oder- wenn Sie mehr Platz brauchen - zum Ausbau ein!

FAST FACTS:

- . Grundstück lt. Grundbuch ca. 764m²
- . Bungalow in Ziegelmassiv-Bauweise
- . 3 Zimmer auf ca. 72,23m² Wohnfläche
- . zusätzliche Nutzfläche mit 13,75m²
- . durchgehend instandgehalten und saniert (letzte Sanierung Fenster & Türen 2018)
- . kleinere Renovierungen notwendig
- . Gasheizung
- . 3-fach Verglasung bei Fenstern und Türen
- . elektrischer Sonnenschutz
- . Fußböden Holz/Laminat
- . nicht unterkellert
- . 2 KFZ-Abstellplätze auf Eigengrund
- . sonnige Terrasse
- . Gutachten im Rahmen "Ankaufstest" wurde gemacht

Laut Grundrissplan teilt sich das Haus räumlich wie folgt auf:

- . Windfang mit 1,9m²
- . Vorraum mit 9,8m²
- . Wohnzimmer mit 18,0m²
- . Schlafzimmer mit 18,0m²
- . Küche/Essbereich mit 14,0m²
- . Bad mit 4,5m²
- . WC mit 1,8m²
- . Abstellraum mit 4,23m²
- . Abstell-/Hobbyraum (ehemals Garage) mit 13,75m²

Der Garten hinter dem Haus ist südseitig gelegen und eben. Hier lassen sich Gartenträume und/oder ein Kinderparadies verwirklichen. In den vergangenen Jahren wurden lt. Abgeber die komplette Elektro (E-Befund liegt vor), Heizung inkl. Verrohrung, Sanitär, Fliesen, Fenster und Türen (inkl. Elektro-Rollos) und teilweise die Böden erneuert. Der (ausbaubare) Dachboden ist gedämmt, die Hausfassade ebenso. Die Dacheindeckung besteht original aus Eternit. Das Haus ist gut in Schuss, wurde liebevoll instand gehalten und benötigt, mit Ausnahme der in

den nächsten Jahren notwendigen Dachsanierungen lediglich einige kleinere Renovierungen. Es ist aufgrund des Schnittes sowohl für ältere Generationen als auch aufgrund der Ausbaubarkeit bzw. Möglichkeit des Zubaus, für (wachsende) Familien interessant. Derzeit wird in der Straße die Stromleitung in die Erde und zugleich Glasfaser verlegt. Sie können auf Wunsch hin also künftig auch von ultraschnellem Internet profitieren.

Die Raumaufteilung und sämtliche weiteren Details entnehmen Sie bitte dem 360 Grad-Rundgang (mitsamt digital erstellten Grundrissen) unter [HIER KLICKEN](#)

Sehr gerne laden wir Sie zu einem (Einzel-)Besichtigungstermin ein. Im Zuge dieser erhalten Sie ein ausführliches Druckexpose mit sämtlichen zur Verfügung stehenden Unterlagen. Die von uns zu vermittelnden Objekte wurden zuvor professionell bewertet und umfassend aufbereitet. Wir nehmen uns ausreichend Zeit für Sie und Ihre Anliegen, vermitteln bei Bedarf gerne auch die passenden Partner für Finanzierung, Vertragserrichtung, Sanierung, Kosteneinschätzung etc. und freuen uns auf Ihre Anfrage!

ANFRAGEN BITTE NUR MIT VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN INKL. AKTUELLER WOHNADRESSE!

LAGE & UMGEBUNG

Ruhige Wohnlage in Kottingbrunn, südlich von Wien, mit naturnaher Atmosphäre. Typischer, ruhiger Siedlungsbereich mit guter Nachbarschaft.

VERSORGUNG

Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Freizeitangebote fußläufig erreichbar.

MOBILITÄT

Südbahn (Haltestelle 1,2km entfernt), VOR-Buslinien, Gemeindebus, A2-Anschluss – ideal für Pendler (ca. 3 Auto-Fahrminuten).

FREIZEIT/KULTUR

Schlosspark (Wasserschloss), Sportanlagen, Vereine, Weinstuben und umgebende Natur.

FAZIT

Die Lage des Objektes ist bestens geeignet für alle, die ländliche Ruhe mit starker Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung verbinden wollen – sei es zur Arbeit nach Wien oder für ein aktives Freizeitleben vor Ort.

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.

Hinweis: Wir sind als Doppelmakler tätig. Zum Abgeber besteht ein wirtschaftliches und/oder persönliches Näheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 165.2
rf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf E
mebedarf:
Faktor Gesamte Energieeffizienz 1.83
Klasse Faktor Gesamte Energieeffizienz G D
gesamtenergieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf www.remax.at!