

**1.800 m<sup>2</sup> für Neubau, Sanierung oder Grundstücksteilung**



**Objektnummer: 960/68794**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottlingbrunn
Baujahr:	1963
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 290,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,40
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Schuldner

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26348  
H +43 664 88709535

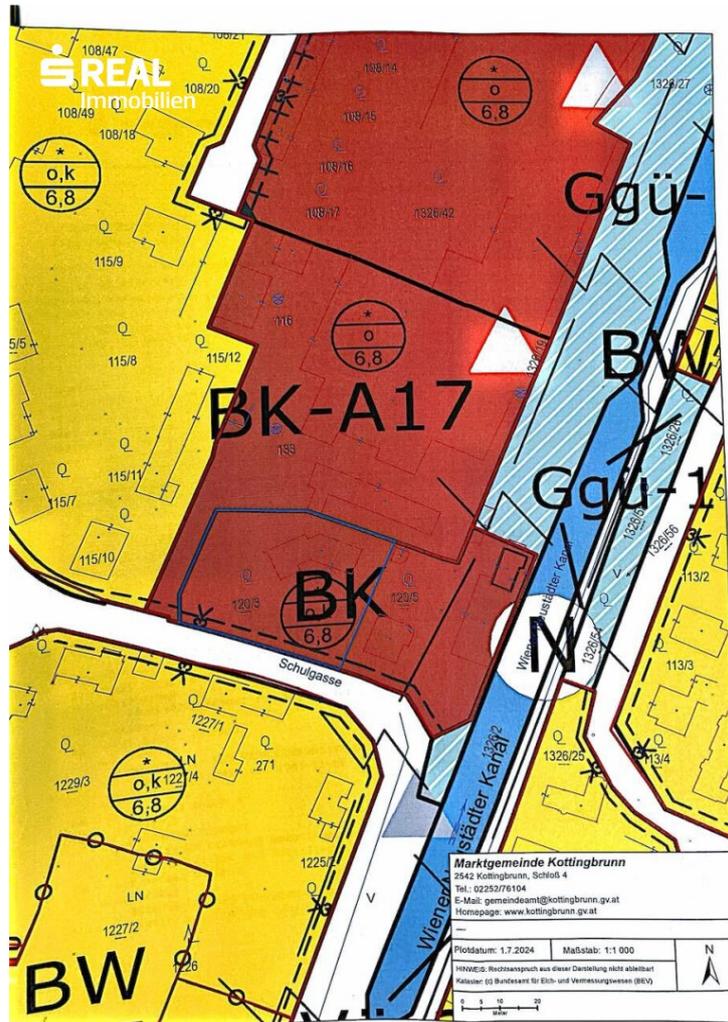










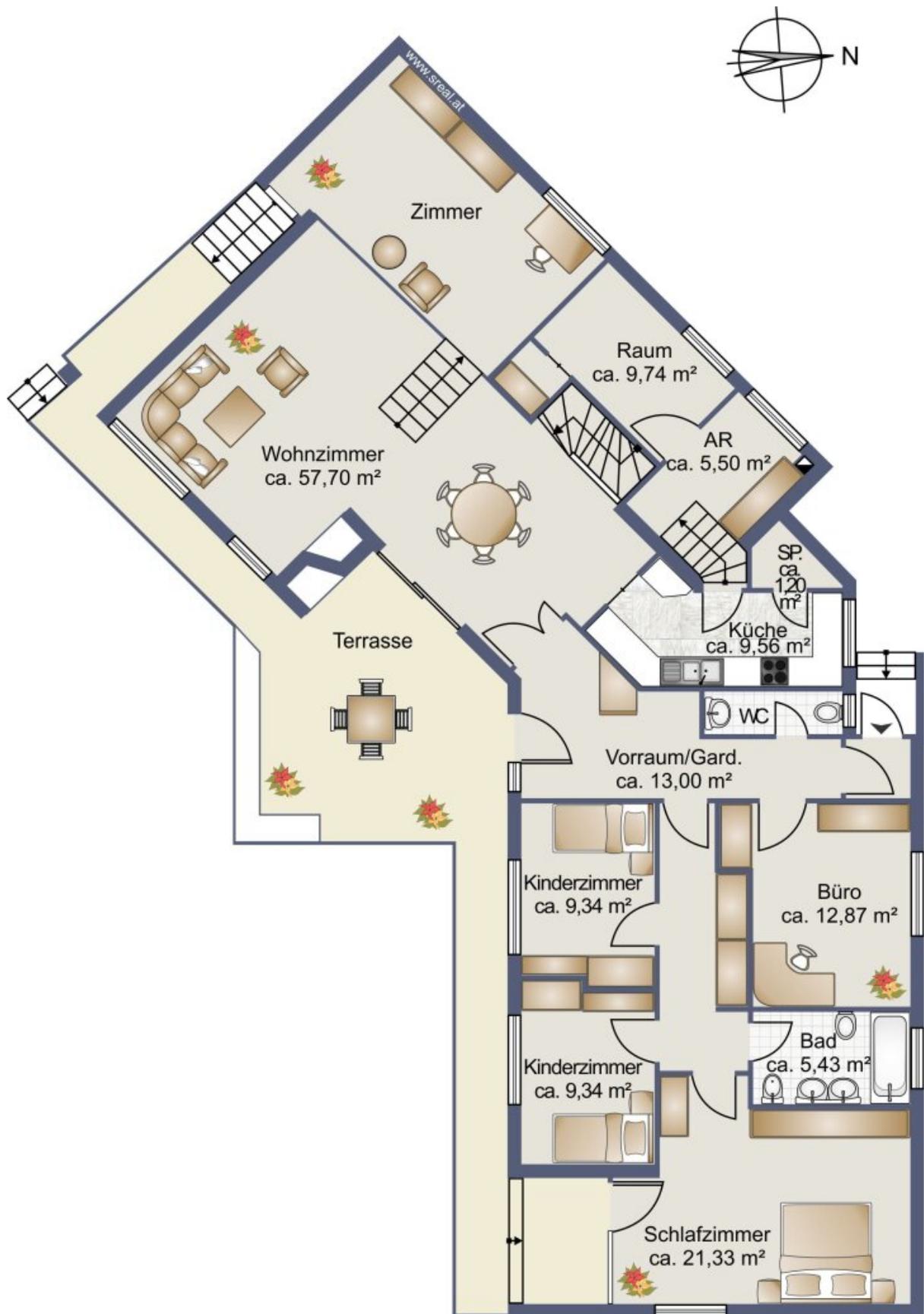


**Berechnung der Bebauungsdichte \***

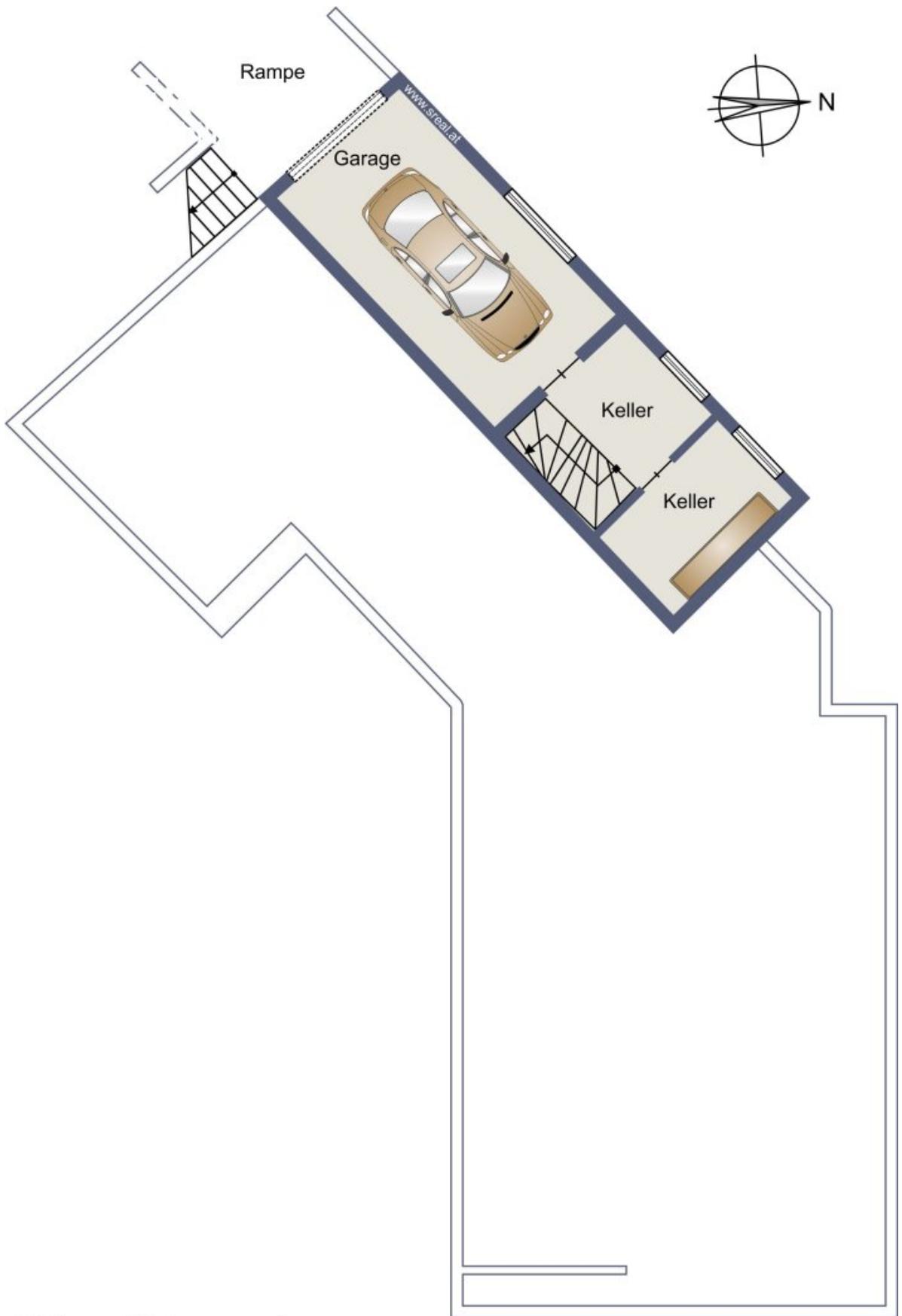
Fläche des Grundstückes		1837
a	Zielgröße der Progression in m <sup>2</sup>	1500
b	Zielgröße der bebaubaren Fläche in m <sup>2</sup> bebaubare Größe bei 1500 m <sup>2</sup> = 16%	240
y	Grundstücksgröße min 350m <sup>2</sup>	1837
a <sup>2</sup>		2250000
b <sup>2</sup>		57600
(y-a)		337
(y-a) <sup>2</sup>		113569
Formelteil rot		54892,8336
Wurzel aus rot		233,8645625
x	Bebauungsdichte	12,7
		<b>16,00</b>
	Ergebnis Bebauungsdichte in %	<b>16,00</b>
	Mögliche Verbauung in m <sup>2</sup>	<b>294</b>

Formel:

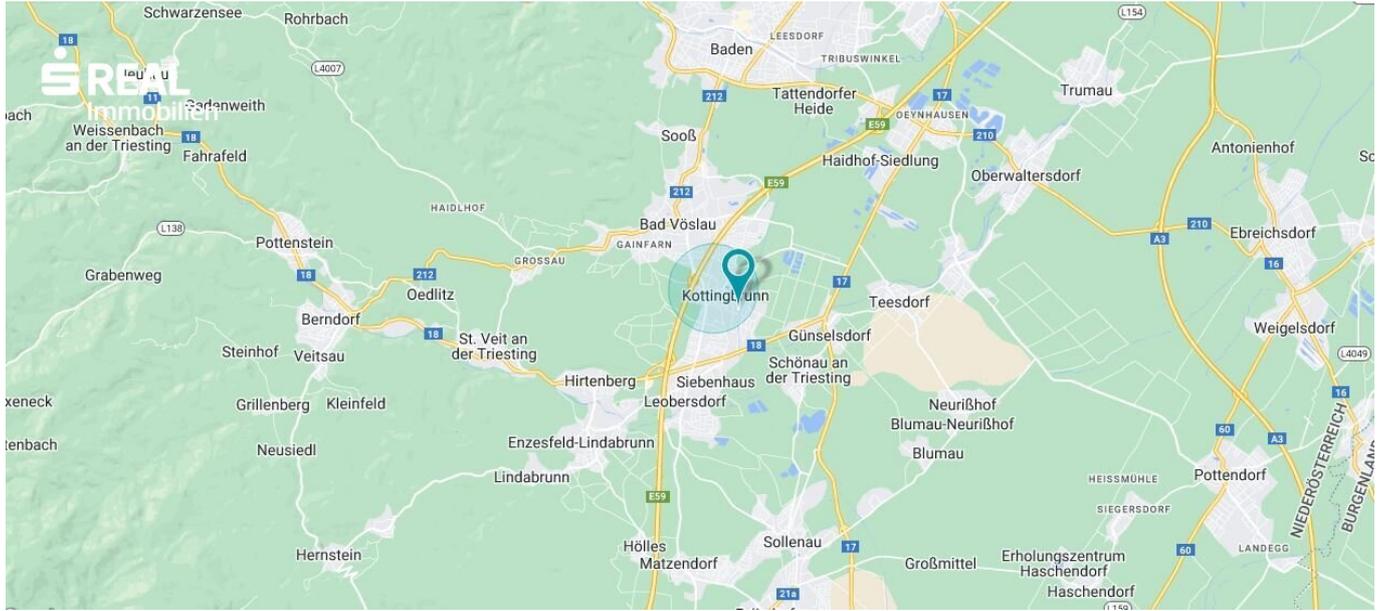
$$\text{Dichte } x = \frac{\sqrt{b^2 - ((y-a)^2 \cdot b^2 / a^2)}}{y} \cdot 100$$

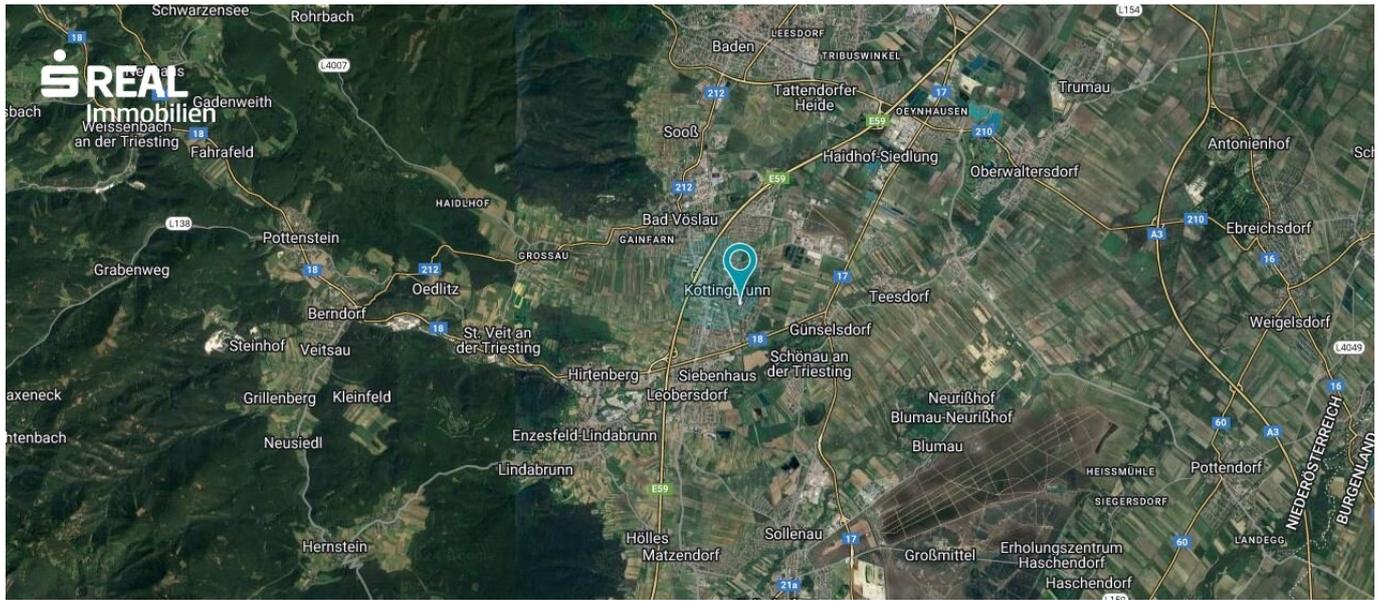


Skizze Erdgeschoss



Skizze Untergeschoss





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 1.800 m<sup>2</sup> großer Baugrund mit Einfamilienhaus in Kottlingbrunn, einer aufstrebenden Marktgemeinde ca. 30 km südlich von Wien.

Das Objekt mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1963 baugenehmigt, eine Benützungsbewilligung wurde 1973 erteilt.

Das Grundstück selbst hat eine aktuelle Bebauungsdichte von 16%, 294 m<sup>2</sup> könnten somit neu verbaut oder die vorhandene Substanz entsprechend erweitert werden.

In der Umgebung der Liegenschaft befinden sich Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Das Wasserschloss mit Kulturszene und der Bahnhof Kottlingbrunn sind in nur 10 Gehminuten erreichbar.

Im Inneren des Hauses befinden sich teilweise renovierte Räumlichkeiten, jedoch ist eine Sanierung oder auch Neubau empfehlenswert.

Im Garten befinden sich Baumaltbestand, Sträucher und ein stillgelegter Pool.

Machen Sie sich selbst ein Bild des Außenbereichs mit Hilfe eines 360° Rundgangs:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3082994?accessKey=662e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Senden Sie mir eine Anfrage und Sie erhalten die genaue Adresse und weitere Fotos.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.250m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <2.250m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Straßenbahn <6.250m

Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap