

**Moderne und barrierefreie Wohnung im Herzen von  
Kottingbrunn – Vielseitig nutzbar!**



**Objektnummer: 247469590**

**Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	77,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,64 €
<b>USt.:</b>	17,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



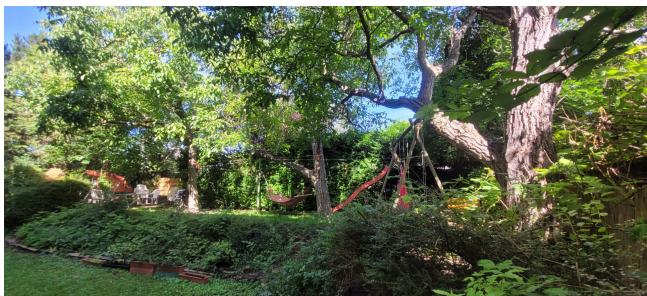
**Margit Gludovatz**

Sonnenteam Immobilien  
Johann Strauß-Gasse 6  
2542 Kottingbrunn

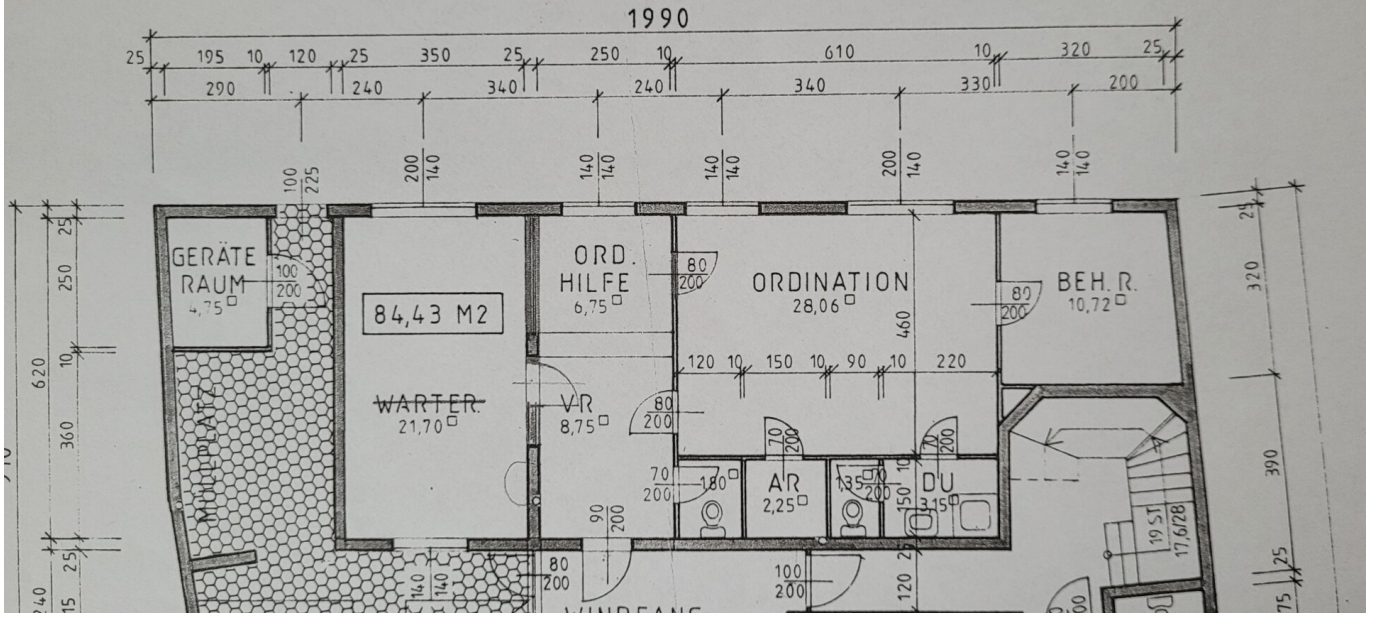








1990



## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine stilvolle, barrierefreie Wohnung in bester Lage? Diese attraktive Immobilie im Zentrum von Kottlingbrunn bietet Ihnen genau das!

Perfekt für Wohnzwecke oder als Praxis geeignet, verbindet sie modernes Design mit praktischer Funktionalität.

**Top-Lage & Erreichbarkeit:** Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines charmanten Wohn- und Geschäftshauses und ist **barrierefrei** zugänglich.

Mit einer Fläche von **ca. 85 m<sup>2</sup>** bietet sie viel Raum und ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld im Herzen von Kottlingbrunn.

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Bisher als **Physiotherapiepraxis** genutzt, kann die Wohnung weiterhin für ähnliche Zwecke wie eine Praxis oder Ordination genutzt werden.

Alternativ eignet sie sich auch ideal als modernes Zuhause.

**Helle, freundliche Räume:** Die Wohnung umfasst **3 Zimmer** mit Blick in den Garten.

Zwei separate WC-Einheiten sowie ein Badezimmer mit Dusche bieten zusätzlichen Komfort.

Ein praktischer Abstellraum rundet das Raumangebot ab.

**Moderne Heizung:** Die Gasetagenheizung wurde vor einem Jahr mit einer neuen Therme ausgestattet – für eine effiziente und wohlige Wärme.

**Zusätzliche Vorteile:** Ein **eigener Parkplatz** sowie ein **großes Kellerabteil** stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung und bieten zusätzliche Annehmlichkeiten.

Ob als gemütliche Wohnung oder repräsentative Praxis – diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Kontaktieren Sie uns noch heute!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap