

**+++EINFAMILIENHAUS MIT VIEL PLATZ UND GROßEM
GARTEN+++**



Objektnummer: 19058

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottlingbrunn
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	197,00 m ²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Keller:	102,35 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



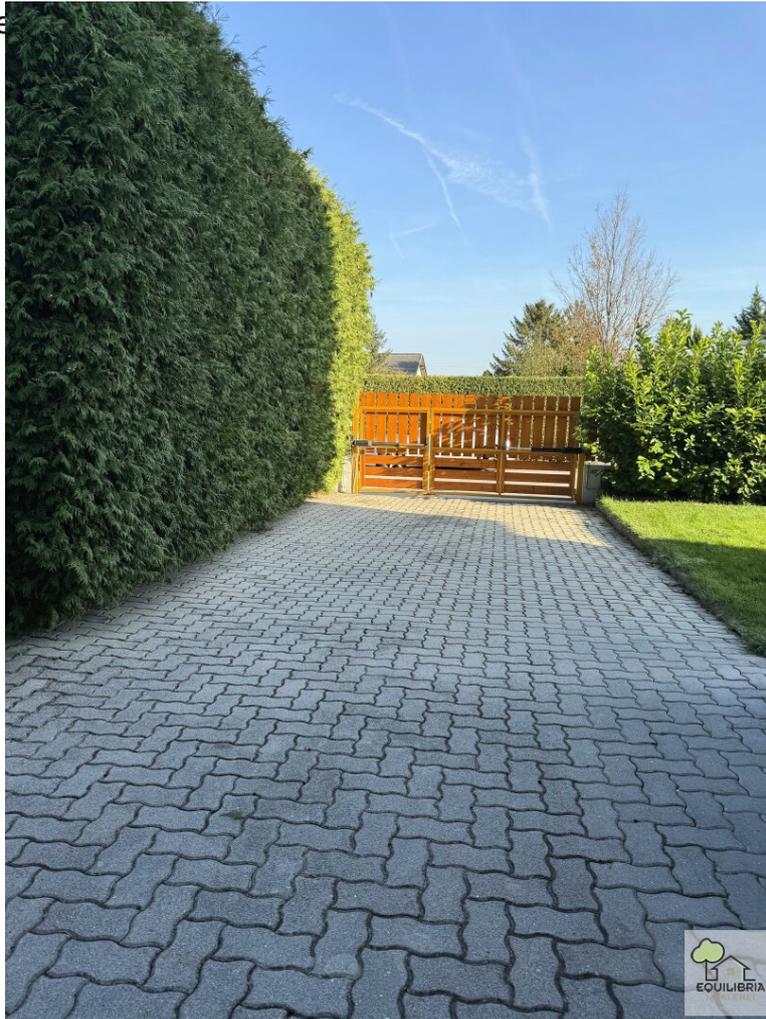
Martin Loibelsberger

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 664 75038825
F +43 1 2368219 99

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





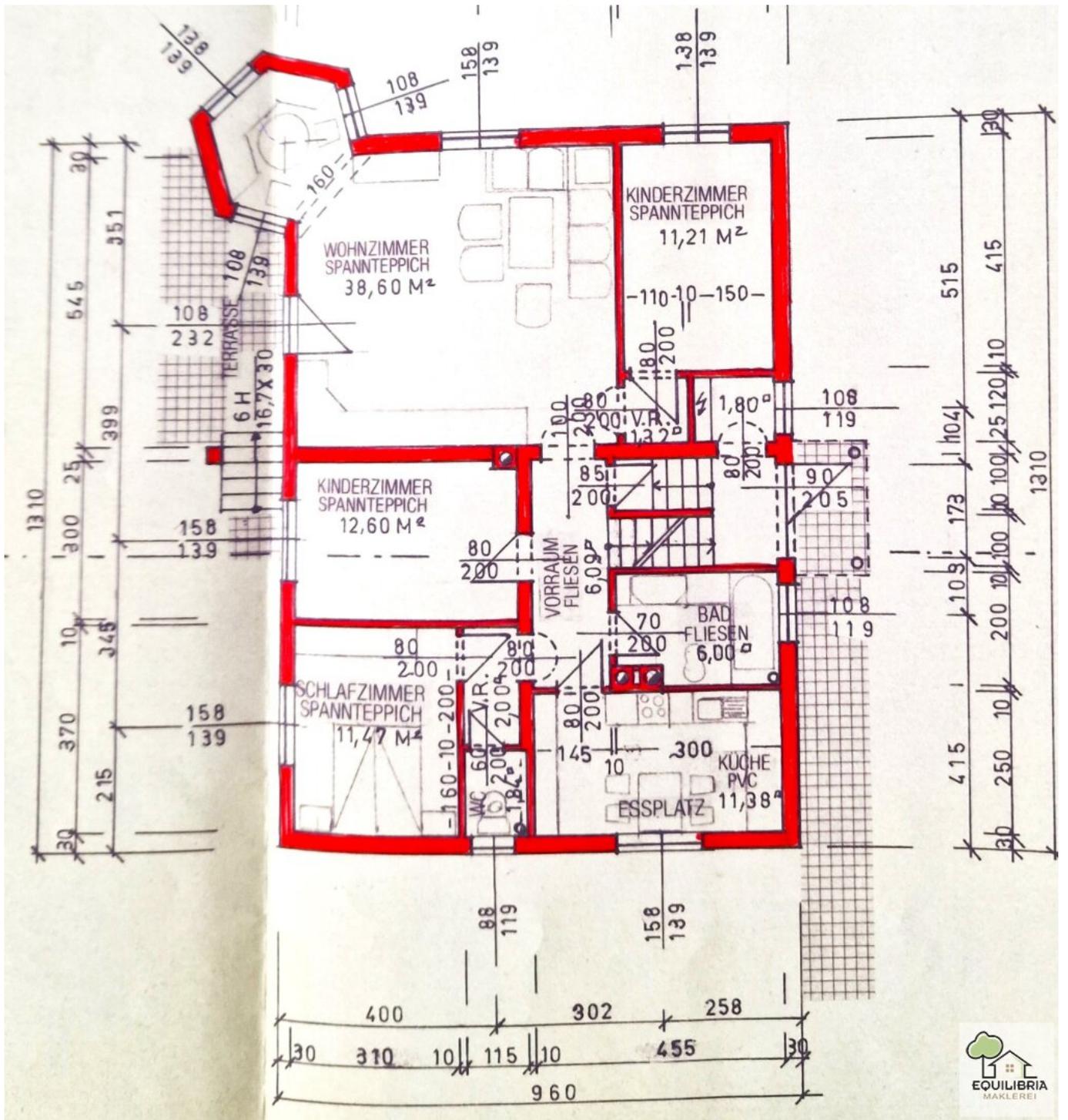












Objektbeschreibung

Das großzügige, charmante und freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer Verkehrsberuhigten Zone, in guter und zentraler Lage im Bezirk Baden, im beliebten Ort Kottlingbrunn, auf einem 812 m² großen Grundstück.

Das Haus wurde 1990 in massiver Bauweise errichtet.

ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit Ausgang zur herrlichen Terrasse – ein echtes Highlight!

Doch damit nicht genug, denn zusätzlich begeistert ein gemütlicher **Erker mit Essecke**, eine geräumige Küche, ein **modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche** sowie drei weitere Zimmer und ein separates WC.

OBERGESCHOSS:

Das großzügige Obergeschoss mit seinen ca. 95 m² bietet Ihnen noch viel Platz für Ihre Ideen und Möglichkeiten zum Ausbau – eine fantastische Möglichkeit, Ihren Wohnraum zu erweitern und sich einen lang gehegten Traum zu erfüllen!

Derzeit sind auf der besagten Etage zwei Spielzimmer eingerichtet.

KELLER:

Der rund **102 m² große Keller** kann auf zwei unterschiedlichen Wegen betreten werden. Einerseits ist dies über das Stiegenhaus, andererseits separat vom Garten möglich. Er verfügt über einen Heizraum sowie zwei weitere große Räume, die sich beispielsweise als Werkstatt oder Hobbyraum eignen würden.

GARTEN:

Die Garage befindet sich direkt neben dem Eingang und ist über eine Zufahrt mit elektrischem Tor zu erreichen. Des Weiteren bietet **der großzügige, gepflegte Garten** die Möglichkeit, sich im Swimmingpool (mit kl. Poolhaus) zu erfrischen. Hinter dem Haus steht ein großzügiger Bereich zur Verfügung, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

INFRASTRUKTUR:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Großstadt Wien erlangt der Bezirk Baden eine immer größere Beliebtheit. Dieser gefragte, südliche Vorort zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur und beste Verkehrsanbindungen aus. Schulen und Kindergärten befinden sich in naher Umgebung.

- **Der Zug bringt Sie in nur 30 min am Wr. Hauptbahnhof**
- **In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die Autobahnauffahrt.**
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und gute medizinische Versorgung prägen die Infrastruktur im nahen Umkreis.
- Tennis, Fußball, Reiten, Anbindung an regionale Radwege, usw.

Im traumhaften Wasserschloss von Kottlingbrunn erwartet Sie im Sommer atemberaubende Open-Air-Kinovorführungen unterm Sternenhimmel, gemütliche Heurigen und im Winter ein romantischer Weihnachtsmarkt.

KAUFPREIS:

Diese herrliche Immobilie wird zu einem Preis von 539.000 EUR angeboten.

Selbstverständlich helfe ich Ihnen gerne bei der Suche nach einer **geeigneten Finanzierung für dieses Objekt** und **stehe ich Ihnen bis zum Abschluss des Kaufprozesses zur Verfügung**, um Sie zu begleiten und zu unterstützen.

INTERESSE?

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- Namen

- Telefonnummer

- E-Mail-Adresse

Für weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin Loibelsberger jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap