

**Kottingbrunn - Ausiedlung - gemütliches Zweifamilienhaus
mit großzügigem Garten und guter Verkehrsanbindung**



Objektnummer: 247469598

Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,00 m ²
Nutzfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Terrassen:	1
Keller:	99,00 m ²
Heizwärmebedarf:	235,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Gludovatz

Sonnenteam Immobilien
Johann Strauß-Gasse 6
2542 Kottingbrunn











Objektbeschreibung

In ruhiger und sonniger Lage von Kottlingbrunn, einer beliebten Gemeinde südlich von Wien und nahe Baden, erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus auf einem ca. 787 m² großen Baugrundstück. Das massiv gebaute Haus aus den 1970er Jahren bietet auf zwei separaten Wohneinheiten ca. 175 m² Wohnfläche und eignet sich ideal für eine größere Familie, ein Mehrgenerationenprojekt oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Einladendes Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse, eine voll ausgestattete Küche, zwei gemütliche Schlafzimmer, ein geräumiger Vorraum sowie ein Badezimmer mit WC.
- **Obergeschoss:** Das Obergeschoss präsentiert sich als eigenständige Wohneinheit mit einem hellen Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmern, einem Vorraum sowie einem Badezimmer mit WC – ideal für Familienmitglieder oder als private Rückzugsfläche.

Keller & Garten:

Der großzügige Keller mit ca. 99 m² bietet reichlich Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hobbyraum, Werkstatt oder Abstellfläche. Der sonnige Garten lädt zum Entspannen ein und ist bereits mit einem eigenen Brunnen und einer Gartenhütte ausgestattet – perfekte Voraussetzungen für Gartenliebhaber oder eine grüne Oase.

Technische Details & Zustand:

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt. Im Erdgeschoss wurden die Fenster bereits 2016 erneuert, und das Gebäude ist sofort bezugsfertig. Einiges an Modernisierung bietet Ihnen die Chance, die Immobilie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und das Potenzial dieses Hauses voll auszuschöpfen.

Lage:

Kottlingbrunn ist eine familienfreundliche und lebendige Gemeinde mit ausgezeichneter

Infrastruktur. Die Nähe zur Natur, das vielseitige Freizeitangebot in der Region und die Anbindung an die Südautobahn sowie den öffentlichen Nahverkehr machen diesen Standort besonders attraktiv. Die umliegenden Städte Baden und Bad Vöslau bieten zudem eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturellen Einrichtungen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein charmantes und solides Haus in einer beliebten Lage zu erwerben und gestalten Sie es ganz nach Ihren Wünschen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses vielseitige Zuhause persönlich zu zeigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <6.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap