

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



**Objektnummer: 19088**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	102,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





















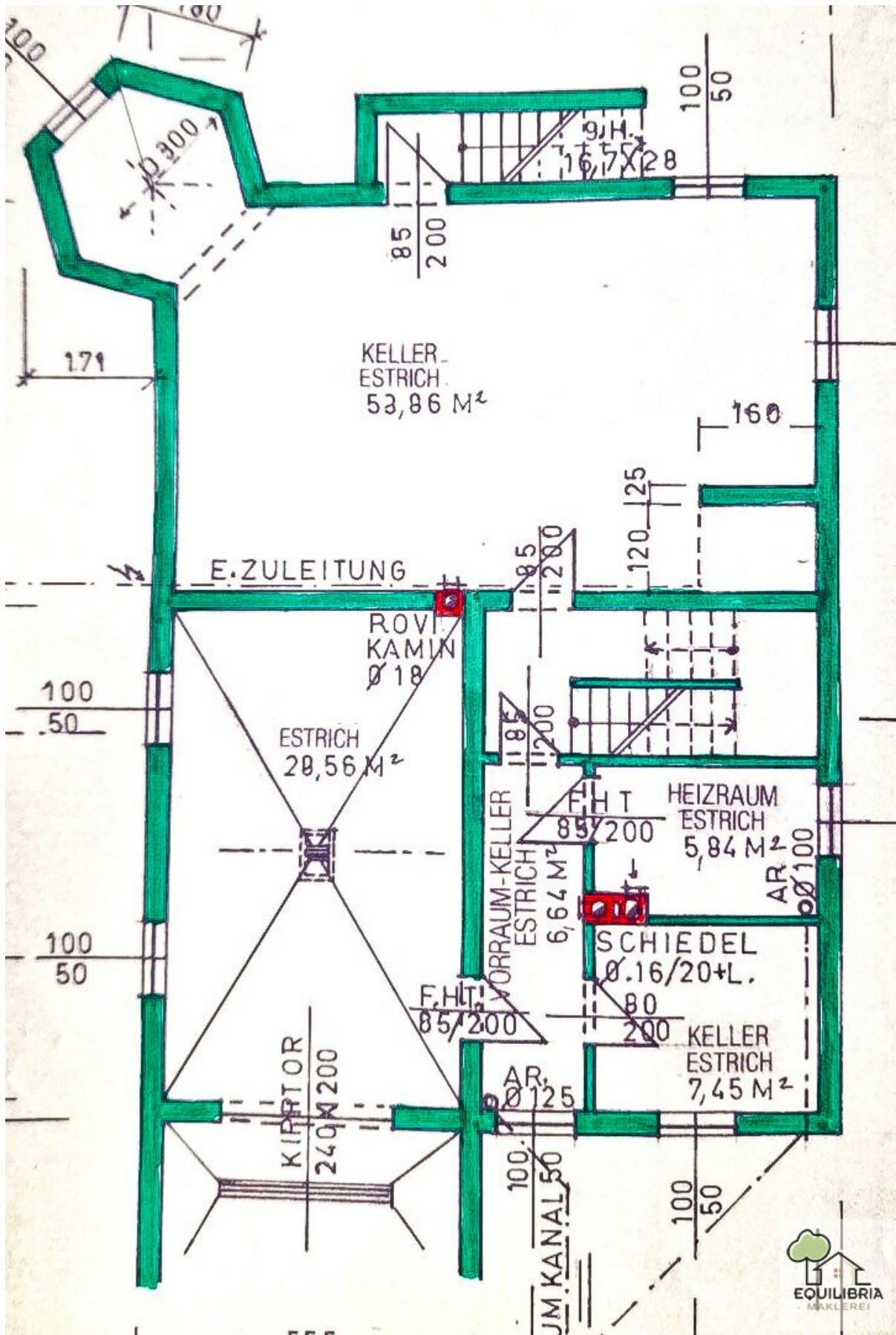












KELLER-ESTRICH  
53,86 M<sup>2</sup>

E.ZULEITUNG

ROV. KAMIN  
Ø 18

ESTRICH  
20,56 M<sup>2</sup>

VORRAUM-KELLER  
ESTRICH  
6,64 M<sup>2</sup>

HEIZRAUM  
ESTRICH  
5,84 M<sup>2</sup>

SCHIEDEL  
Ø.16/20+L.

KELLER  
ESTRICH  
7,45 M<sup>2</sup>

KIPPTOR  
240x200

F.H.T.  
85/200

AR.  
Ø 125

JM.KANAL 50





## 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Haus wurde 1990 in massiver Bauweise errichtet.

### ERDGESCHOSS: ca. 102m<sup>2</sup>

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: (weitere 95m<sup>2</sup> möglich)

Das großzügige Obergeschoss mit seinen ca. 95 m<sup>2</sup> 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: (ca. 102m<sup>2</sup>)

Der rund **102 m<sup>2</sup> 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 519.000 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