



#0001007519

**Großes Einfamilienhaus mit Pool, Sauna, Whirlpool auf 782m²
Eigengrund mit der Möglichkeit einen zweites Haus zu errichten!**

2542 Kottlingbrunn



Kaufpreis: 580.000,00 €

Wohnfläche: 210,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Bernhard Wiesner

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

bernhard.wiesner@riv.at

+43 664 60 517 517 65





BESCHREIBUNG

Schönes unterkellertes Massivbau-Einfamilienhaus welches laufend saniert wurde und in einem sehr guten Zustand ist, mit der Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Hauses.
Gute Raumaufteilung und ein großer Garten mit Terrasse, Pool und Whirlpool.

Derzeit ca. 150m² verbaute Fläche. Bei Bedarf können ca. 60m² zusätzlich verbaut werden (diese könnten ca. 162m² Nutzfläche zusätzlich ergeben)

Highlights:

Küche mit allen elektrischen Geräten und einem Herdholzofen und Essbereich

Top saniertes Badezimmer mit Regendusche, Badezimmerfenster

separates WC

Wohnzimmer mit Schwedenofen und mit Zugang zur Terrasse

4 Schlafzimmer

Top saniertes Badezimmer mit Wanne und WC

Pool

Whirlpool

Sauna im Keller

Gartenhaus

Gewächshaus

Outdoor-Küche

Garage für 2 PKW

2 KFZ-Abstellplätze

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Sind Sie neugierig geworden, dann fordern Sie gleich das Expose mit weiteren Bildern und den technischen Daten an!

Ich freue mich auf SIE!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1989
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Freiplatz, 2 x Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	210,00 m ²
Nutzfläche	270,00 m ²
Gesamtfläche	782,00 m ²
Kellerfläche	90,00 m ²
Terrassenfläche	15,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	580.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	580.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Kottingbrunn ist eine Marktgemeinde mit ca.7500 Einwohnern im Südosten von Niederösterreich im Bezirk Baden, die ungefähr 30 km südlich von Wien liegt.

Verkehr:

In der Ortsmitte befindet sich eine Haltestelle an der Südbahn.

Im Süden grenzt die Gemeinde an die Hainfelder Straße B 18, und seit 2005 besteht eine eigene Autobahnanschlussstelle auf die A2.

Nordöstlich von Kottingbrunn befindet sich auch der Flugplatz Bad Vöslau/Kottingbrunn, der nun genauso wie das entstehende Gewerbegebiet CCK Kottingbrunn einfach über die Autobahnanschlussstelle Bad Vöslau der A2 zu erreichen ist.

Bildung:

Die Marktgemeinde Kottingbrunn verfügt über vier Kindergärten und eine Volksschule, die mit nahezu 330 Schülern zu den größten Volksschulen Niederösterreichs zählt.

Außerdem besitzt sie eine Musikschule und eine Polytechnische Schule.

Und eine Privatschule im Wasserschloss.

Freizeit und Sport:

Kottingbrunn ist in Besitz verschiedener Parks, Freizeitanlagen und Sportplätzen.

Darunter auch eines Fußballstadions mit Flutlichtanlage für den ASK Kottingbrunn.

Außerdem werden noch verschiedene Kurse durch zahlreiche Vereine in der Mehrzweckhalle der Volksschule und im Gemeindesaal angeboten.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Schlosserei Christian Plank

< 500m: Bipa Filiale 3152

Sonstiges

< 500m: OMV

< 1km: eni Kottingbrunn

Gaststätten

< 500m: F. & I. Dopplinger

Bildung



< 1km: Volksschule

Verkehrsanbindung

< 1km: P+R Bahnhof Kotingbrunn

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Kotingbrunn Hauptplatz



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[DG](#)

