

**Zwei Wohneinheiten - TOP1 saniert und vermietet  
(€1.000/Monat) - TOP2 noch frei gestaltbar (Rohbau)**



**Objektnummer: 794**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,89 m²
<b>Nutzfläche:</b>	229,01 m²
<b>Garten:</b>	170,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

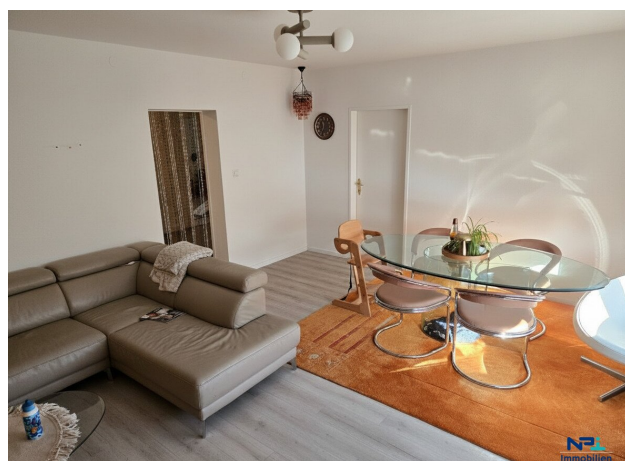
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Andreas Jedlicka**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

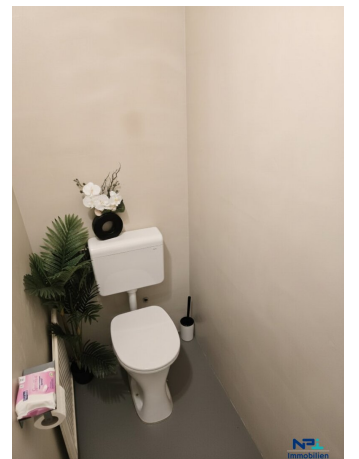
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



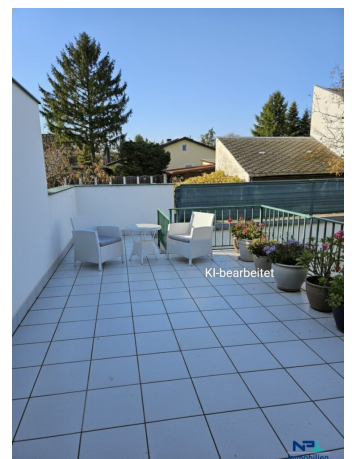
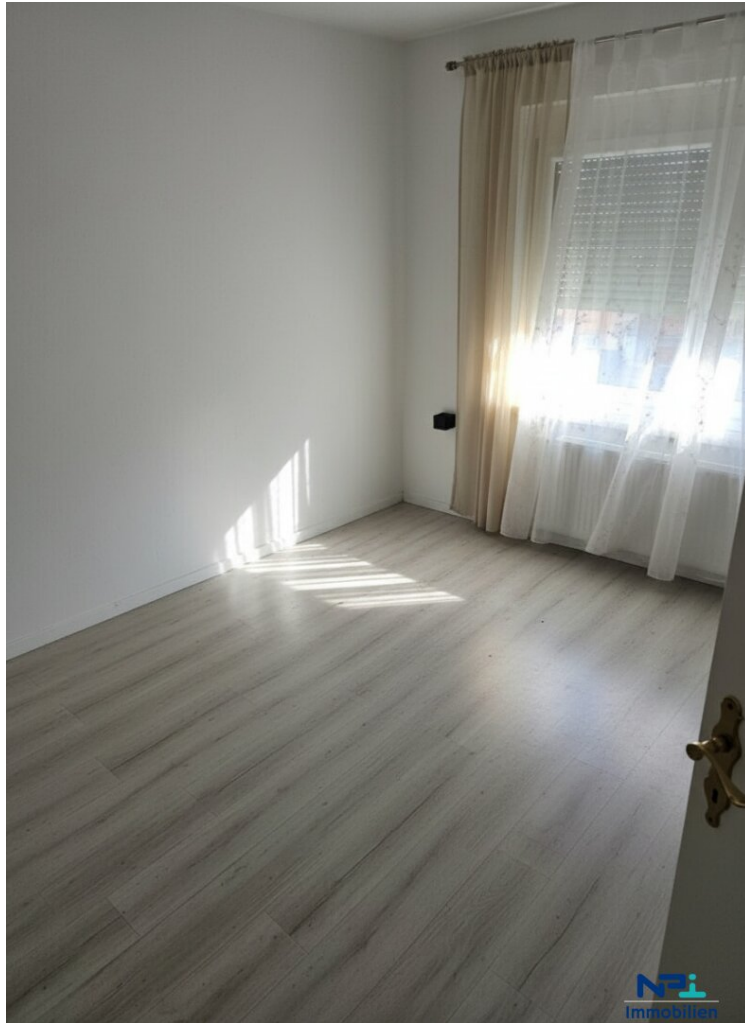




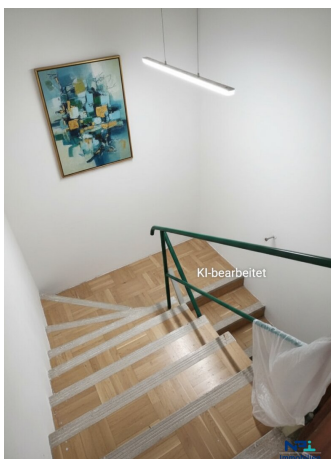




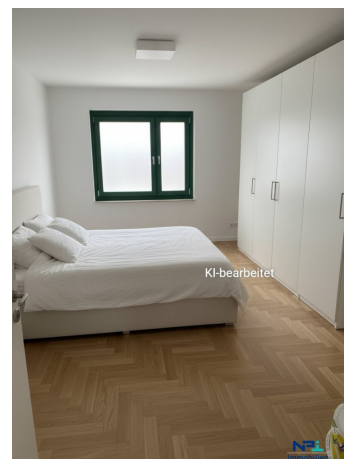
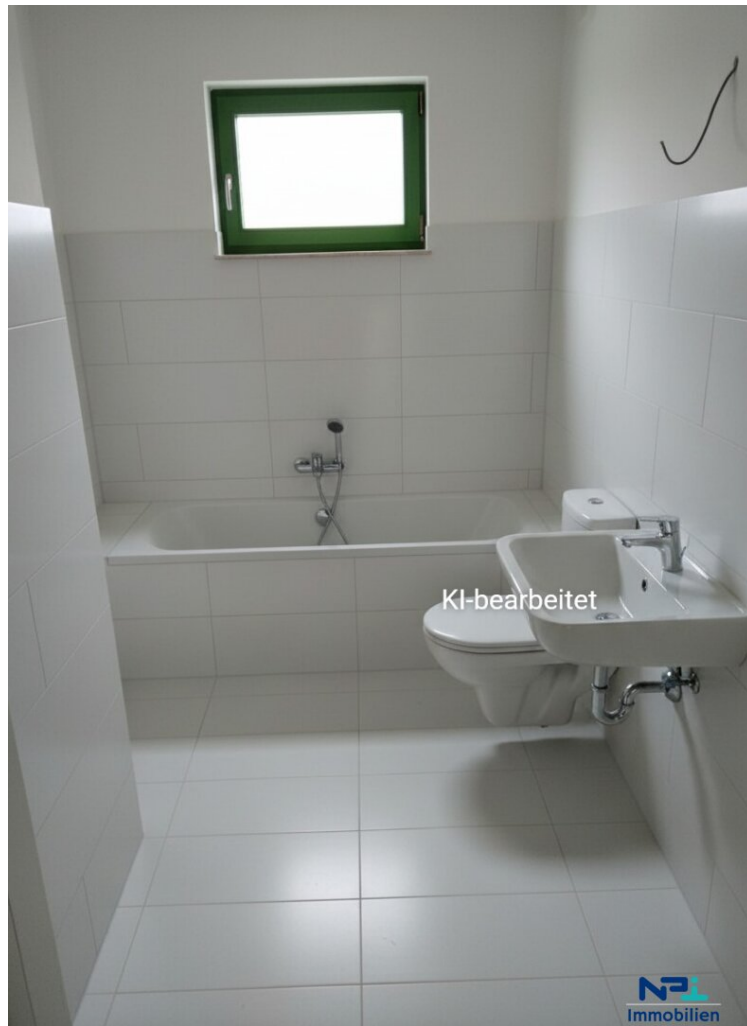


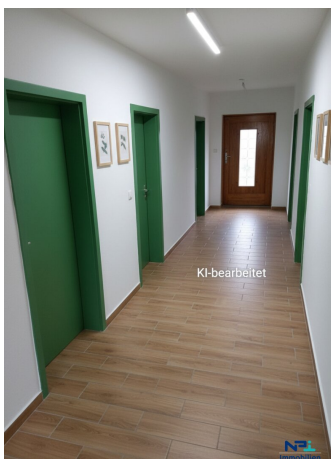






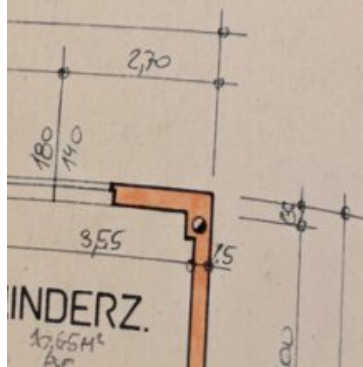
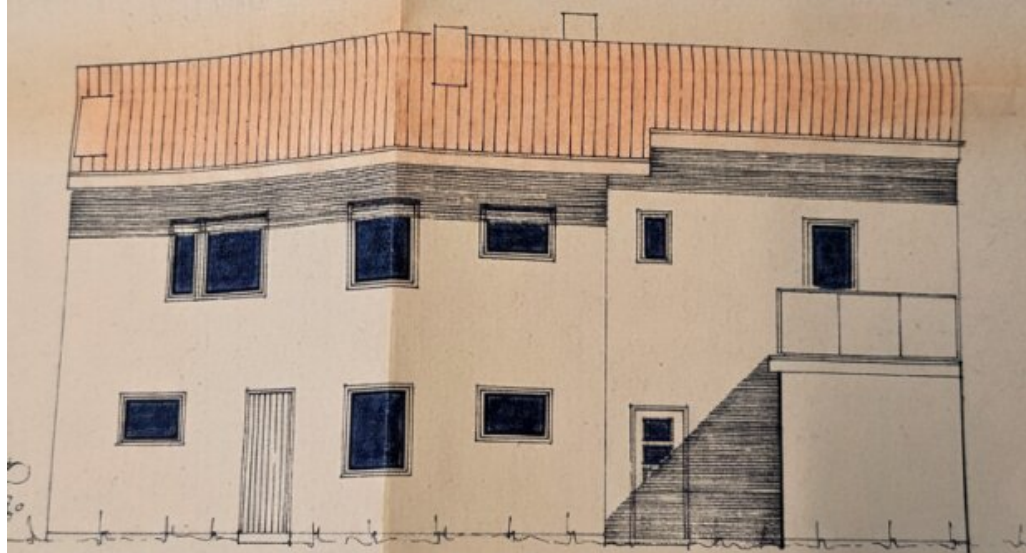




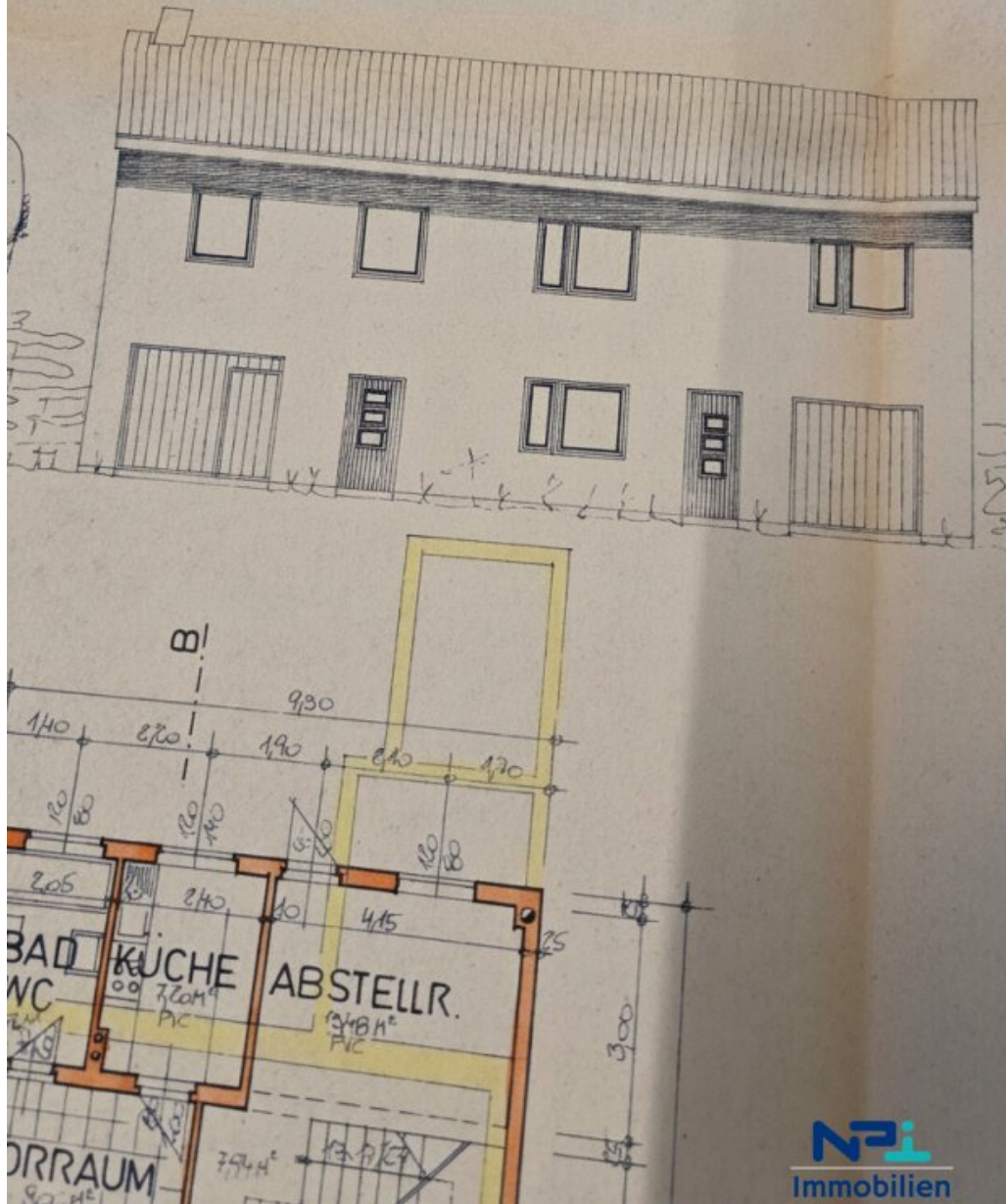




NORDWESTANSICHT

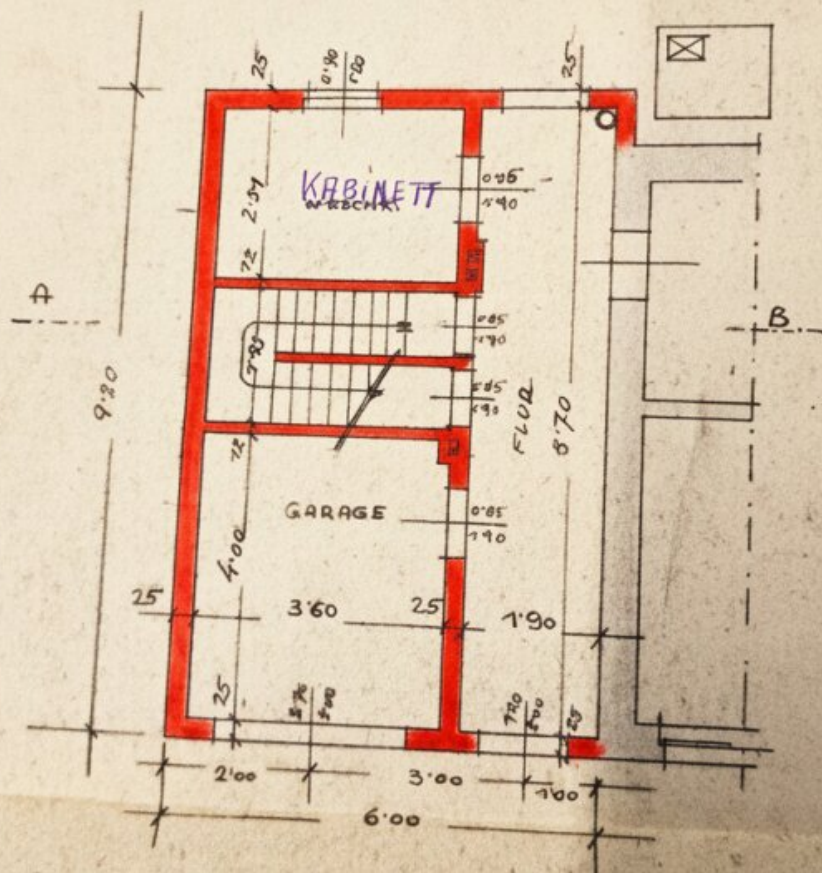


SÜDOSTANSICHT

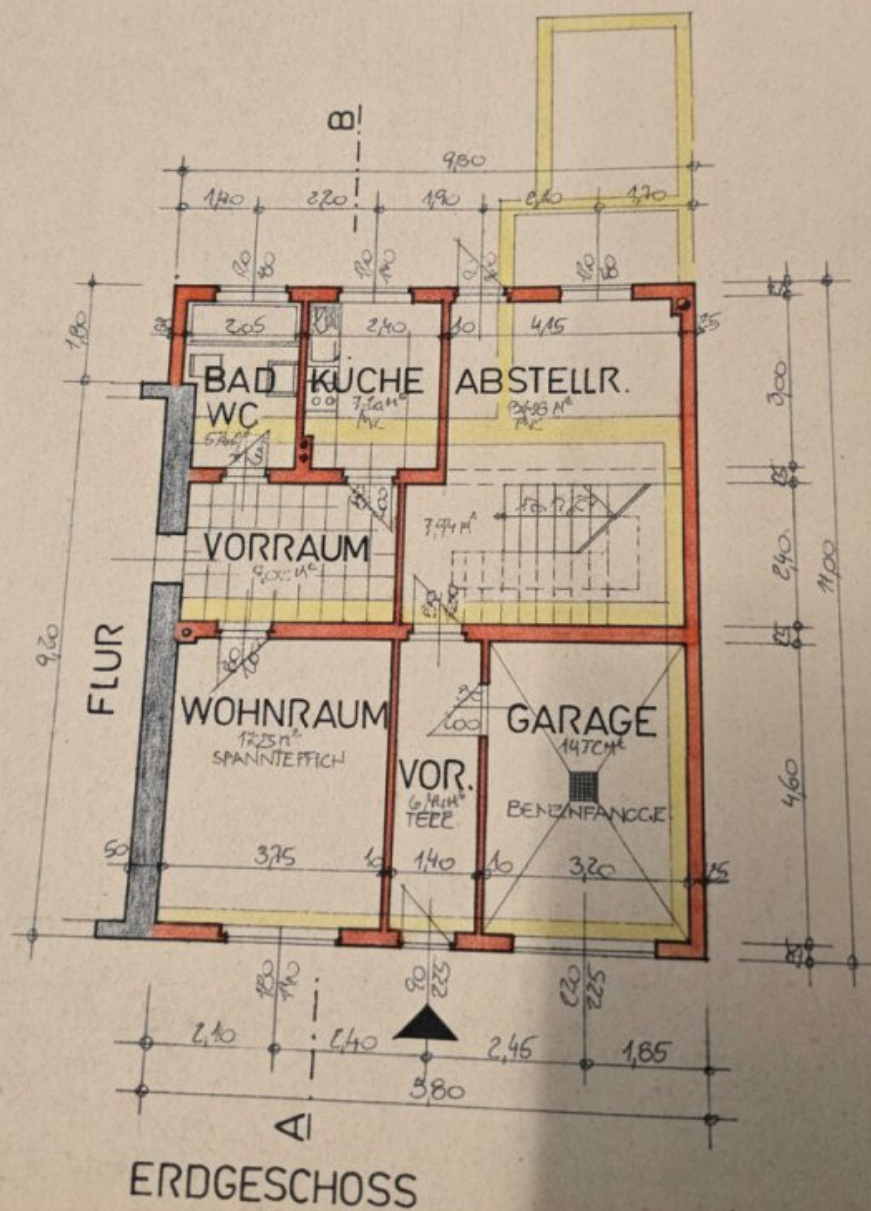




# ERDGESCHOSS

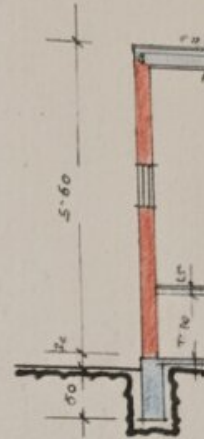
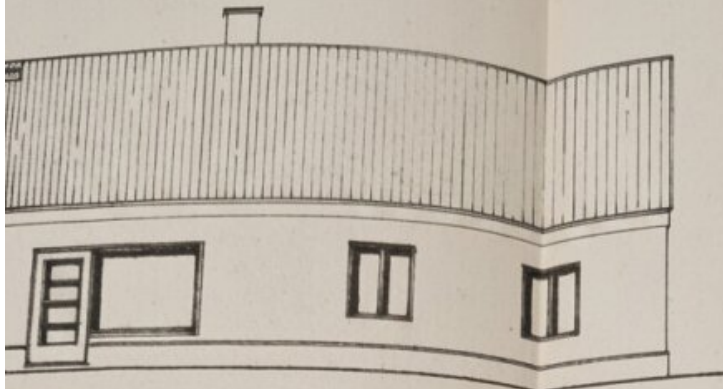


SCHÖNAU/TR. AM 28. 7. 1955

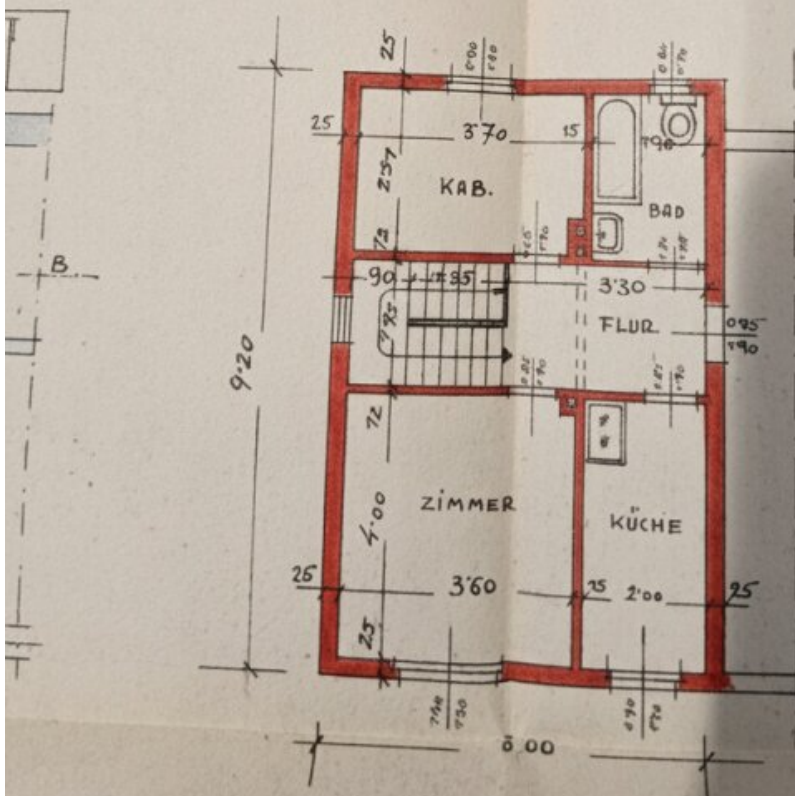


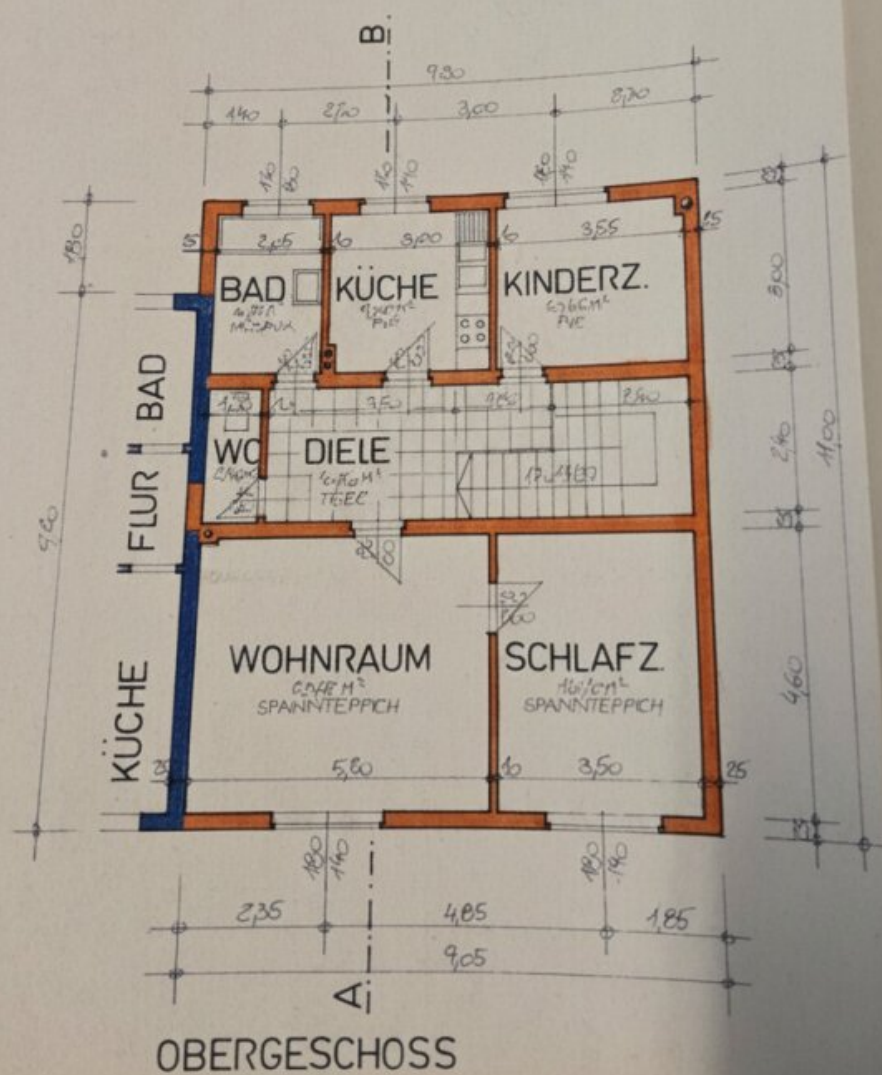


STRASSEN ANSICHT



## I. STOCK







## Objektbeschreibung

**Der beliebte Weinort Kottlingbrunn liegt ca. 30 km von Wien in der Thermenregion im südlichen Wienerwald**

Das geschichtsträchtige Wasserschloss befindet sich im Zentrum und stellt das Wahrzeichen von Kottlingbrunn dar. Der Schlosspark rund um das Wasserschloss, die wildromantische Teichlandschaft, der Wiener Neustädter Kanal, die zahlreichen Sportmöglichkeiten, das herausragende, kulturelle Angebot der Kulturszene und die weit über die Grenzen bekannten Kottlingbrunner Weinbaubetriebe bieten für jeden etwas.

**Zum Verkauf gelangt ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und vielen Möglichkeiten**

Gemäß Grundbuchauszug weist das Grundstück eine Fläche von 313 m<sup>2</sup> aus. Das Gebäude, das seit den 1950er Jahren sukzessive erweitert wurde, ist momentan in zwei Wohneinheiten unterteilt.

**Die eine Einheit ist generalsaniert und vermietet. Profitieren Sie von €1.000 Nettomiete pro Monat!**

**Die andere Einheit ist momentan noch im Rohbau!**

Es wurden bereits Arbeiten durchgeführt, die jedoch nicht weiter verfolgt werden. Der unsanierte Teil des Gebäudes verfügt über eine Terrasse im ersten Stock, die das Objekt aufwertet. Sie können diese Einheit noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Entweder zur Eigennutzung oder für die weitere Vermietung.

**Die KI-Bilder zeigen die Möglichkeiten zum Rohbau-Teil der Liegenschaft.**

Die Flächenwidmung ZZ ermöglicht jedoch die Nutzung auch zu anderen Zwecken. Sämtliche Unterlagen zu Flächenwidmung und Bebauung samt der entsprechenden Verordnungen liegen auf ebenso wie die Pläne zu den Wohneinheiten und können über einen Link zur Verfügung gestellt werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap