

**Ein charmantes Zuhause in Kottingbrunn – 96 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche auf einem großzügigen 592 m<sup>2</sup> großem  
Grundstück**



**Objektnummer: 1901/53**

**Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	96,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	188,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,38
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Tatjana Vujcic**

Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

T +436503220734

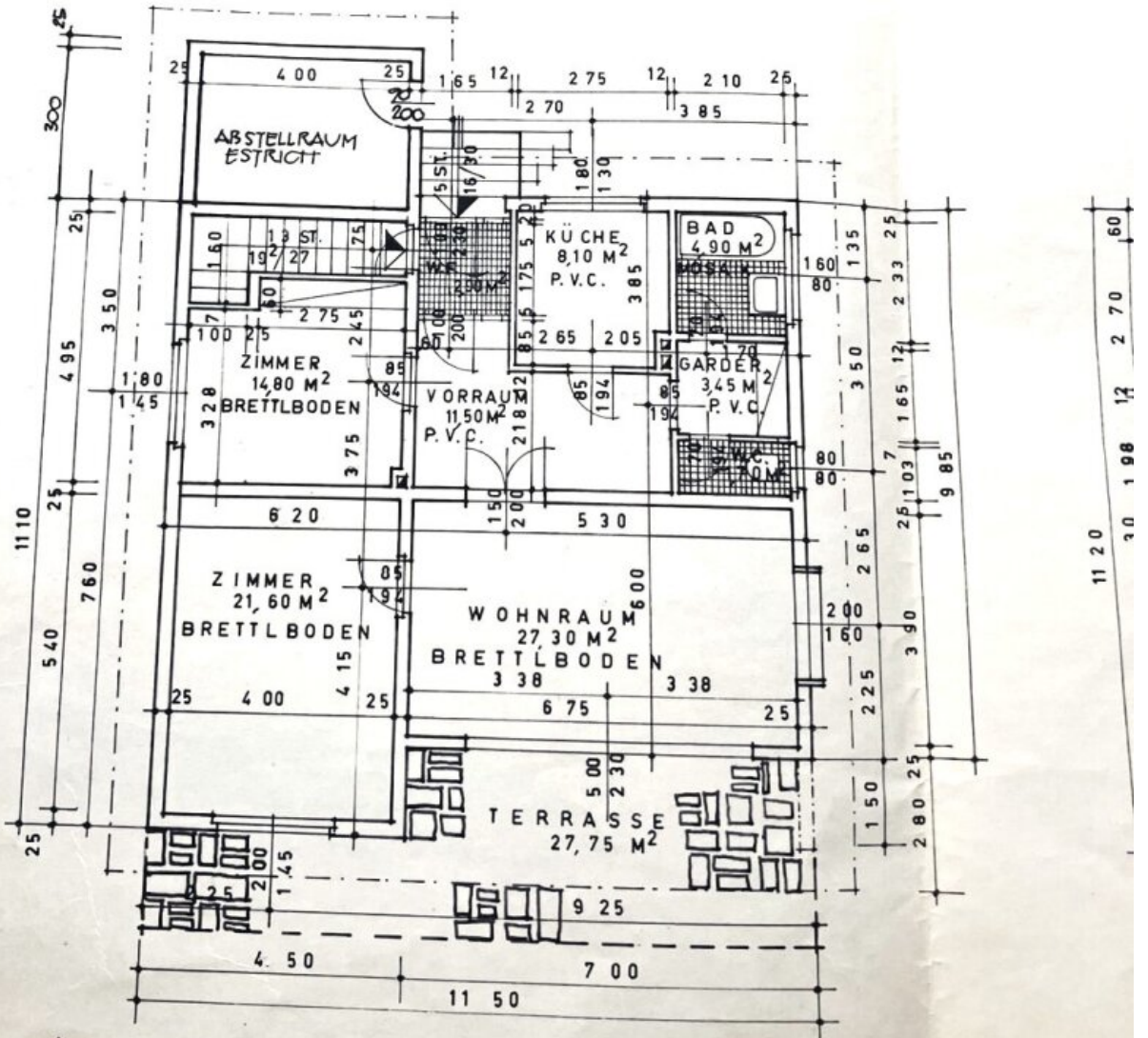
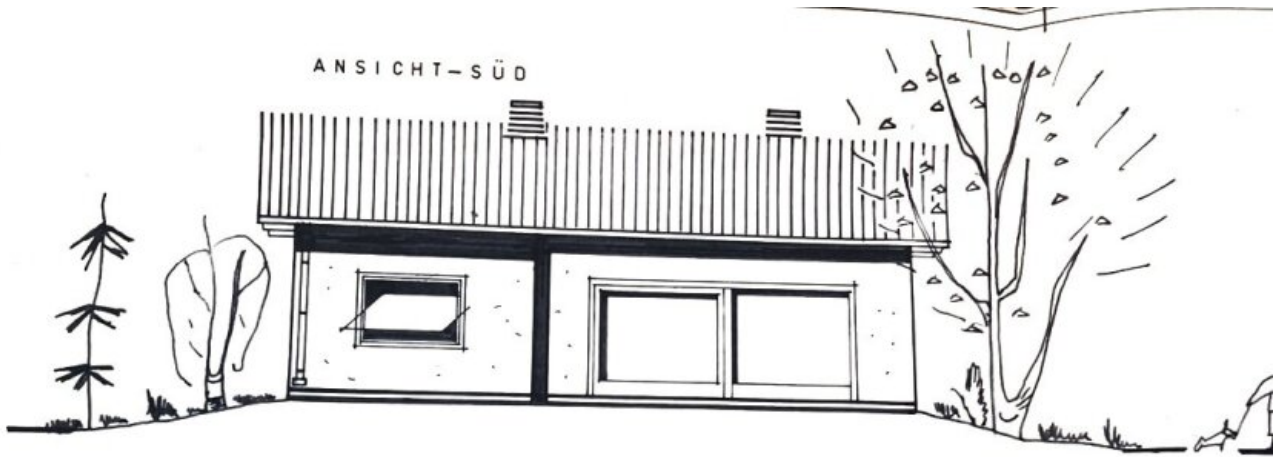
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







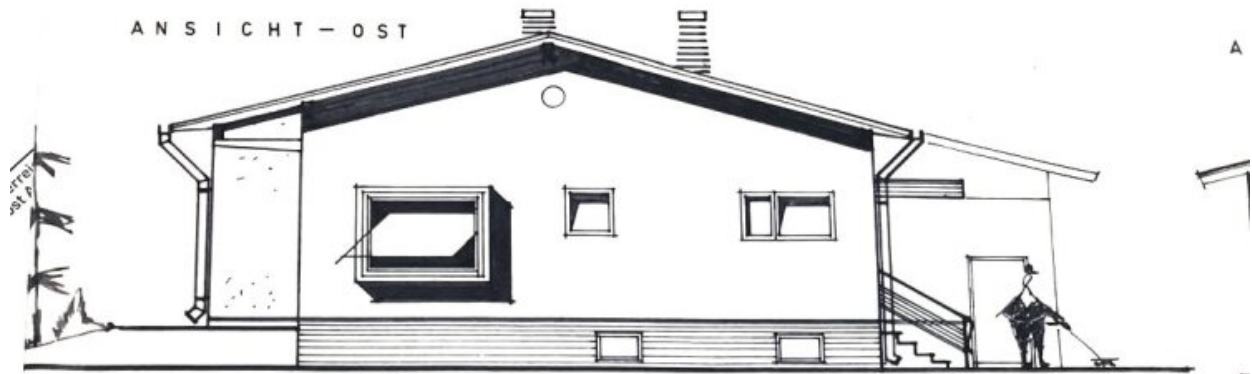




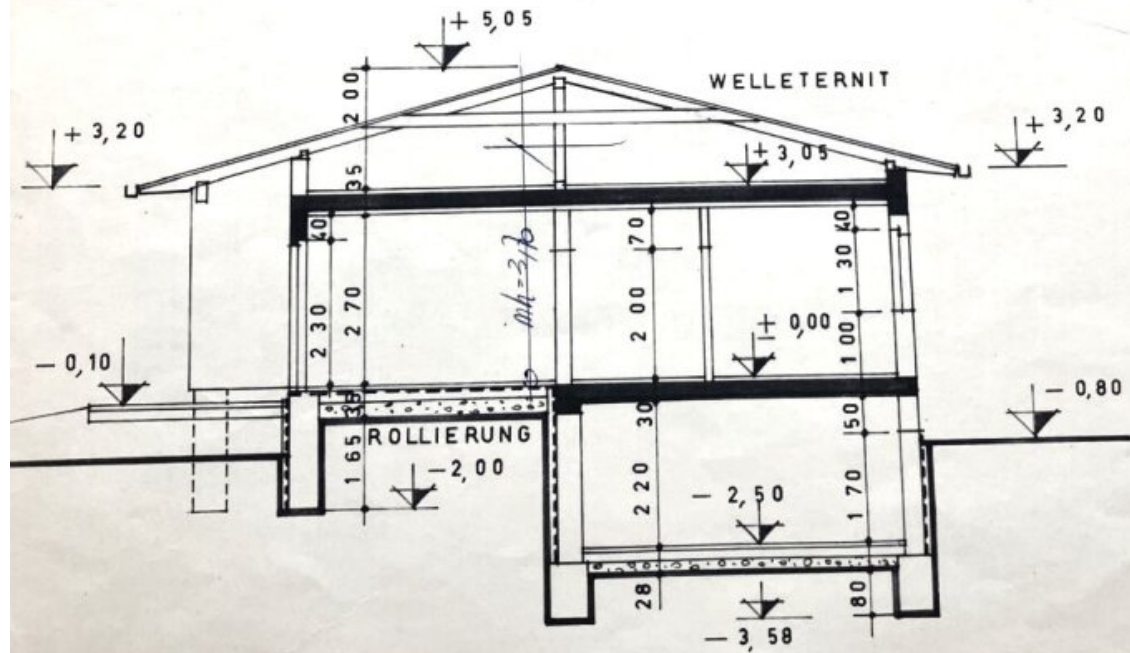
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



ANSICHT - OST



SCHNITT: AB



## Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Haus bietet Ihnen auf 96 m<sup>2</sup> eine ideale Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern und einem Wohnzimmer, das direkten Zugang zu einer südlich ausgerichteten Terrasse ermöglicht – perfekt, um sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Zur weiteren Ausstattung zählen ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie eine Küche mit einem einladenden Essbereich, die ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

Das Haus ist teilunterkellert mit ca. 42 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die eine Waschküche, einen Technikraum sowie ein gemütliches Stüberl umfasst – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung, die auch im Keller für angenehme Wärme sorgt.

Das großzügige Grundstück mit 592 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zusätzlichen Freiraum für Garten, Erholung oder mögliche Erweiterungen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot in Kottingbrunn!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <7.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <7.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap