

Einziehen, wohlfühlen, ausbauen: Haus mit 5 Zimmern & zusätzlichem Wohnraum im Dach



Objektnummer: 311058

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rote-Kreuz-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottlingbrunn
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	63,37 m ²
Heizwärmebedarf:	G 338,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,92
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden



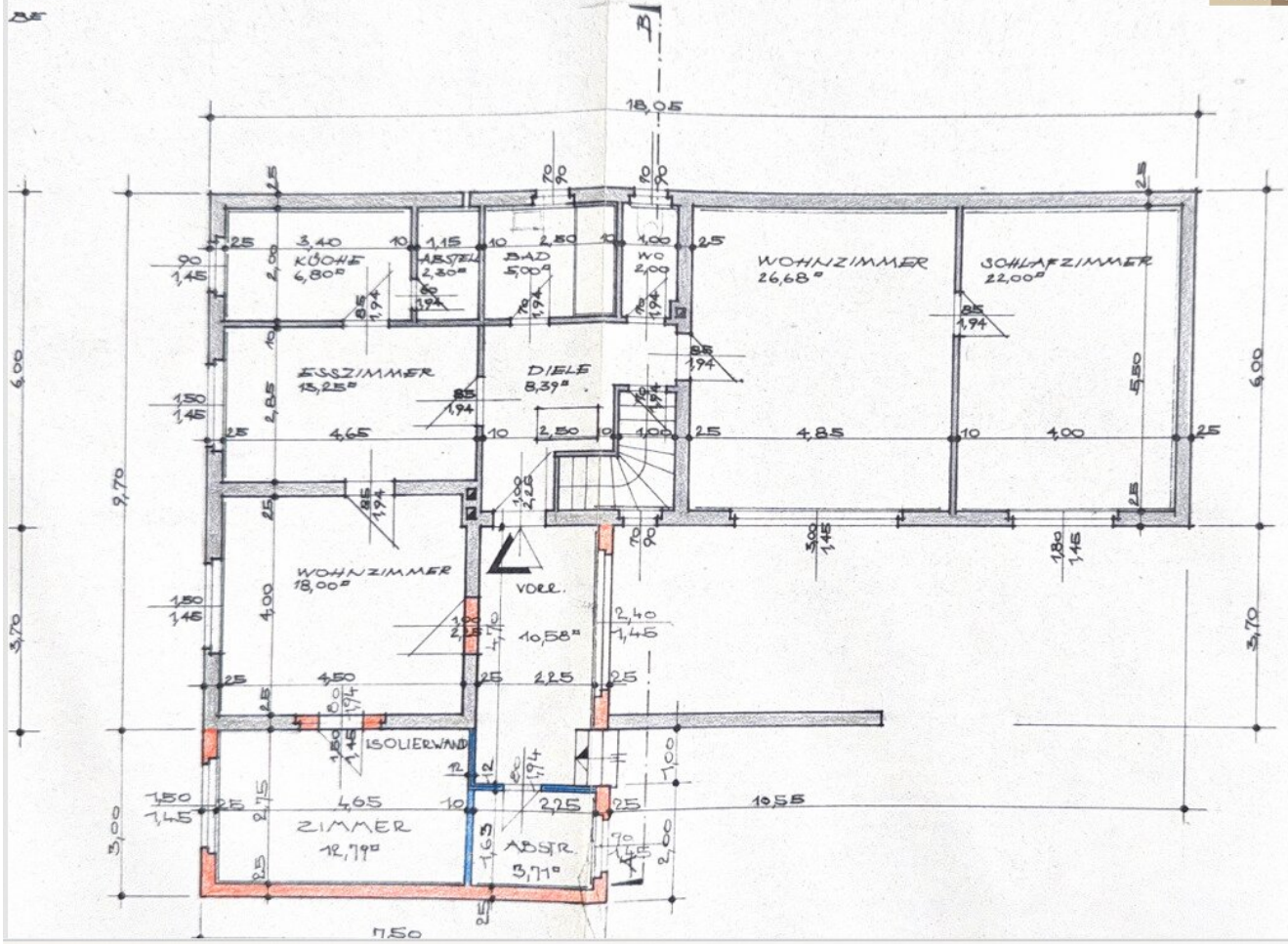




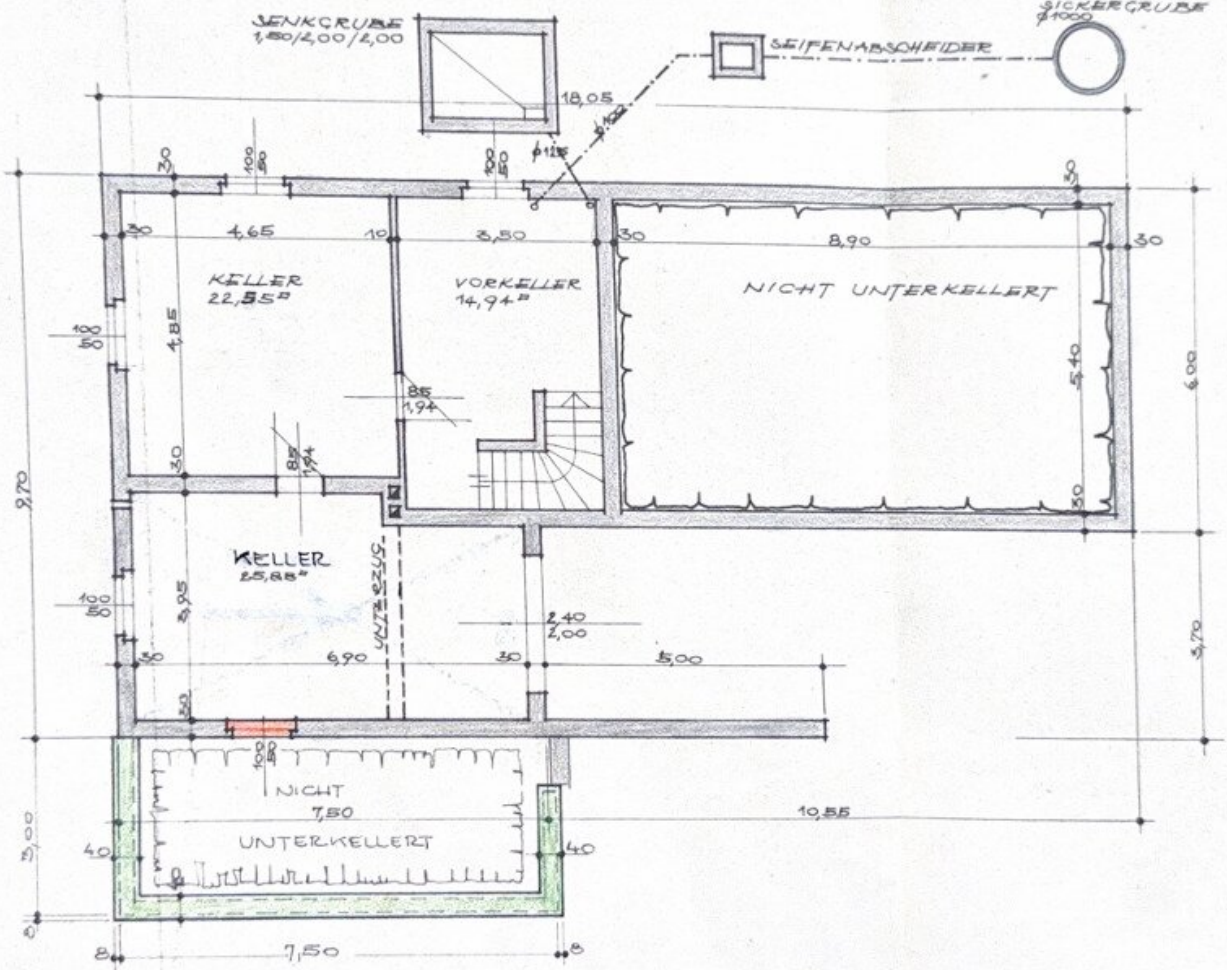




IRDGESCHOSS



KELLER

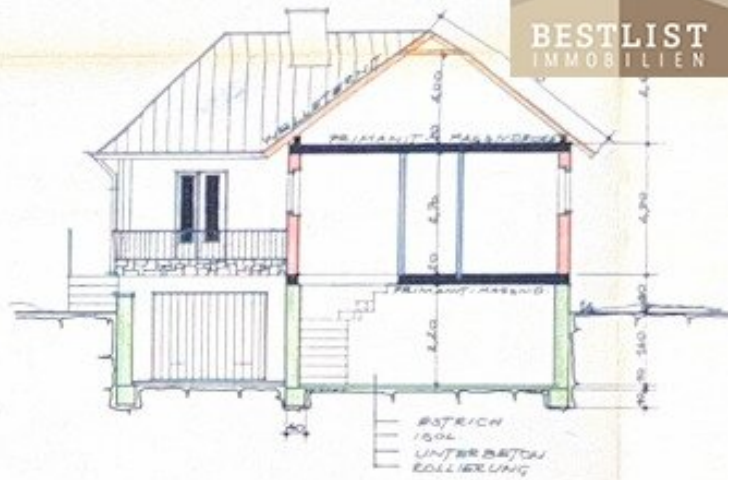


WESTANSICHT



WERKSATZ

SCHNIT A-B



BESTLIST
IMMOBILIEN

ESTRICH
ISOL
UNTERBETON
KOLLIERUNG

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1966 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Wohnsiedlung in Kottlingbrunn, eingebettet auf einem zurückversetzten Fahngrundstück mit eigener Zufahrt – angenehm ruhig und dennoch gut angebunden.

Das Haus wurde als Hochparterre ausgeführt und präsentiert sich in einem sofort bewohnbaren Zustand („ready to move in“). Im darunterliegenden Souterrain-Keller erwarten Sie eine praktische Garagenzufahrt sowie großzügige Nebenräume – ideal für Hobbys, Werkstatt oder Stauraum. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Ölheizung; der 4.000-Liter-Tank ist aktuell etwa zur Hälfte gefüllt.

Die rund 131,5 m² Wohnfläche im Hochparterre bieten bereits ein komfortables Zuhause. Ein besonderes Highlight stellt jedoch das Dachgeschoss dar: Dieses wurde teilweise ausgebaut und eröffnet Ihnen zusätzliches, attraktives Wohnraumpotenzial – perfekt für wachsende Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Nutzungskonzepte.

Auch Garten und Außenbereich bieten vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung und laden dazu ein, eigene Ideen zu verwirklichen.

Highlights im Überblick

- Ruhiges Fahngrundstück in gewachsener Siedlung
- ca. 131,50 m² Wohnfläche im Hochparterre
- ca. 63,37 m² Keller / Souterrain
- Garage mit direkter Zufahrt
- Großzügige Nebenräume für Hobby oder Handwerk
- Dachgeschoss mit erheblichem Ausbaupotenzial
- Sonniger Garten mit Gestaltungsmöglichkeiten
- Sofort beziehbar mit zusätzlicher Entwicklungsreserve

Eine Immobilie, die bereits heute ein gemütliches Zuhause bietet – und gleichzeitig Raum für morgen schafft. Besonders das Dachgeschoss macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die mehr wollen als Standard.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen

Besichtigungstermin – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von diesem besonderen Angebot.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.750m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <4.250m
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap