

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Zentrum von Kottingbrunn**



**Objektnummer: 247469626**

**Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2542 Kottingbrunn    |
| <b>Baujahr:</b>          | 2006                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 75,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 2,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.202,64 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 825,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.120,14 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 295,14 €             |
| <b>USt.:</b>             | 82,50 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

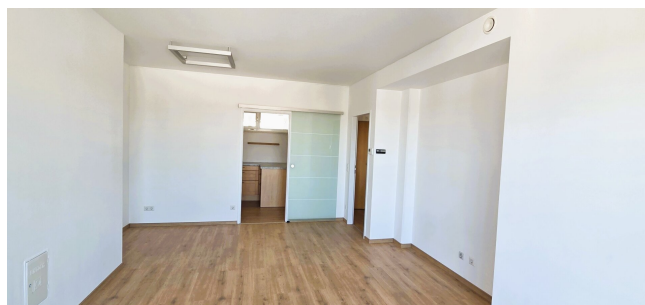
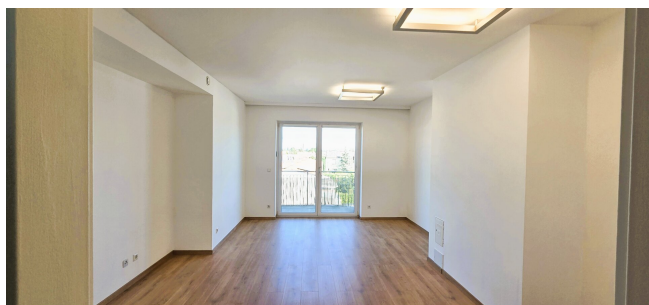
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Margit Gludovatz**

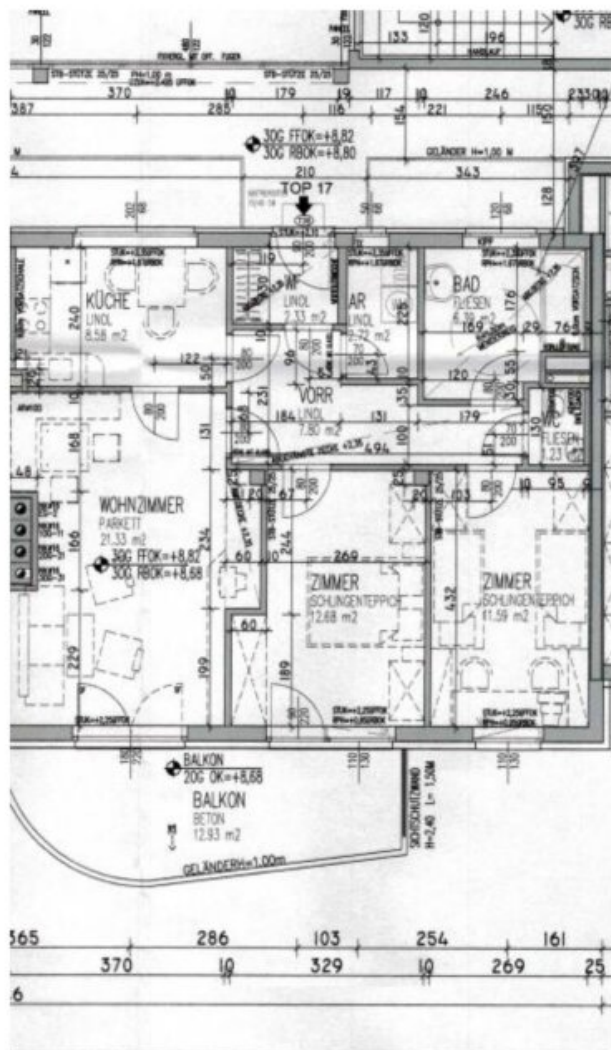
Sonnenteam Immobilien











|    |                      |
|----|----------------------|
| 17 | TOP17 GESAMT         |
|    | 74.66 m <sup>2</sup> |

SS

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sehr gut aufgeteilte Mietwohnung befindet sich in zentraler Lage von Kottlingbrunn und bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und angenehmem Wohnklima.

Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit viel Tageslicht und direktem Ausgang auf den ca. 12 m<sup>2</sup> großen Balkon, zum Entspannen und Verweilen. Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten ausreichend Platz

Die geräumige, möblierte Küche ist funktional ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie ausreichend Raum zum Kochen und Genießen. Das große Badezimmer verfügt über eine Badewanne, es gibt ein separates WC und einen praktischen Abstellraum, der innerhalb der Wohnung viel zusätzlichen Stauraum bietet.

Besonders hervorzuheben sind die moderne Fußbodenheizung sowie die aktive Wohnraumlüftung, die für ein angenehmes und gesundes Raumklima sorgt. Ein Lift im Haus ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein eigener Parkplatz.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 12 m<sup>2</sup> Balkon
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- 2 Schlafzimmer
- Schöne möblierte Küche
- Großes Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Großer Abstellraum
- Kellerabteil
- Eigener Parkplatz
- Lift im Haus
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zentrale Lage in Kottingbrunn

Die ausgezeichnete Lage im Zentrum von Kottingbrunn bietet beste Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap