



Inserat ID: 210815

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße: Rote-Kreuz-Straße

2542 Kottlingbrunn

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Krammer

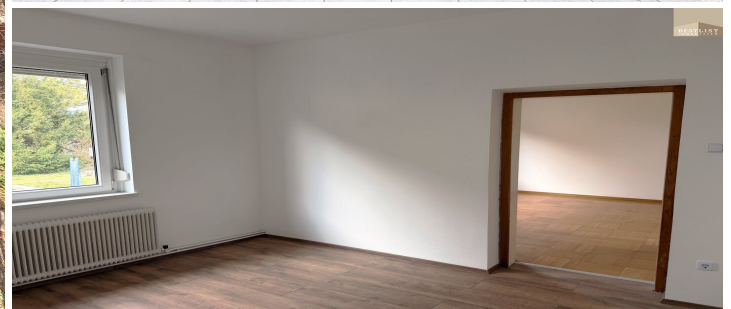
Tel: +43 676 31 31 657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 131.5m²

Grundfläche: 1022m²

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



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 Fahnengrundstück 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 oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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

<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

Eckdaten

Grundfläche: 1022m²

Wohnfläche: 131.5m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Oel,

hwbwert: 338.1m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 3.92m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 31 31 657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo