



## Traumhaft schöne 3-Zi-Wohnung in Kottingbrunn

Wohnung · 2542 Kottingbrunn

ZU VERKAUFEN

**338.000 €**
**65 m²**

Wohn-/Nutzfläche

**3**

Zimmer

**2020**

Baujahr

### ■ Eckdaten

 Wohn-/Nutzfläche **65 m²**

 Zimmer **3**

 Badezimmer **1**

 Baujahr **2020**

 Objektart **Wohnung**

 Vermarktung **Zu Verkaufen**

 Objektnummer **O2100169912**

## ■ Beschreibung

---

### Neuwertiges Wohnen mit großzügigem Balkon, Klimaanlage und Tiefgaragenplatz

Diese traumhaft schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Kottlingbrunn und überzeugt mit moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und einem hohen Maß an Wohnkomfort.

Die im **Jahr 2020 errichtete Wohnung** verfügt über rund **65 m² Wohnfläche** und befindet sich im **3.**

**Obergeschoss** eines modernen Wohnhauses. Ein **Lift** sorgt für einen bequemen und barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige **Balkon mit ca. 10,8 m²**, der zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal zum Entspannen, Frühstücken oder gemütlichen Ausklingenlassen des Tages eignet.

Für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt die vorhandene **Klimaanlage**.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **eigener Tiefgaragenstellplatz**, der bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

Die Highlights auf einen Blick

- **65 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **10,8 m² Balkon**
- **Baujahr 2020**
- **3. Obergeschoss**
- **Lift vorhanden**
- **barrierefrei erreichbar**
- **Klimaanlage**
- **eigener Tiefgaragenstellplatz**
- **zentrale Lage in Kottlingbrunn**

Kaufpreis € 338.000.-

Betriebskosten Wohnung: € 283.-/mon.

Betriebskosten Garage: € 9.-/mon.

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20% MwSt.

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis

Vertragserrichtung: 1,2% zzgl. Ust.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jürgen Nicolussi

unter 0664/1436 999

oder per Mail: [j.nicolussi@immo.express](mailto:j.nicolussi@immo.express)

zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Zentrale Lage in ruhiger Umgebung

Top Ausgestattet

■ **Ausstattung**

- barrierefrei
- Fernblick
- Keller
- Klimaanlage
- Neubau
- Personenaufzug
- teilmöbliert
- vollerschlossen

■ **Weitere Details**

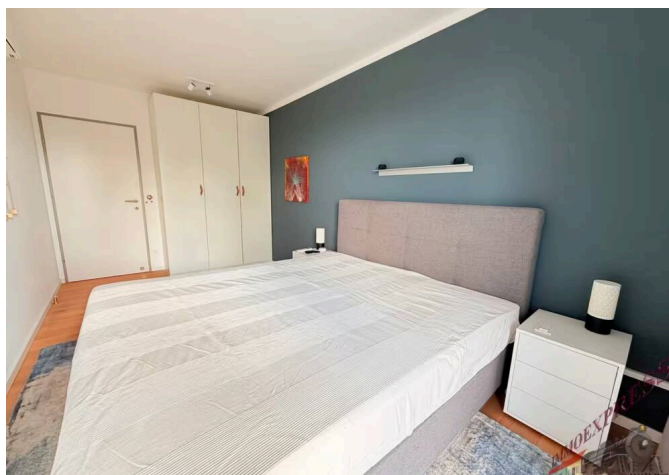
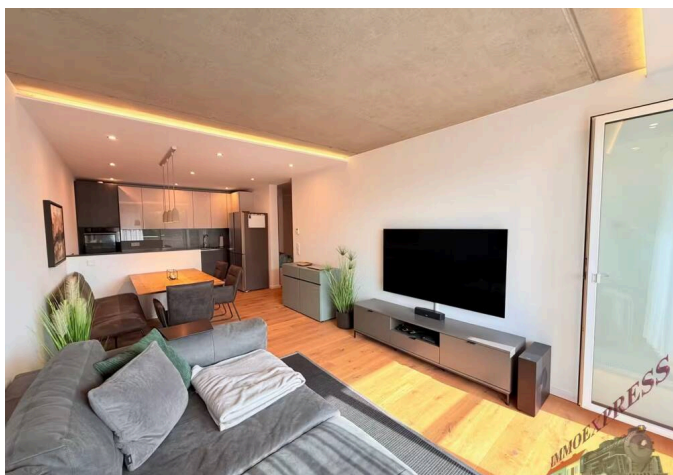
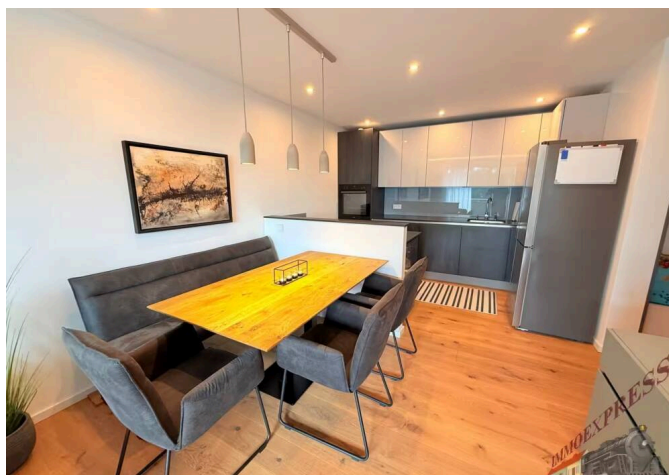
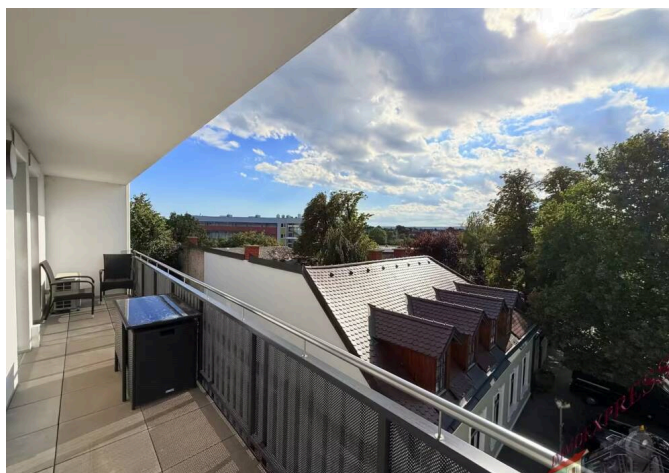
|                                          |                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Etage                                    | 3                                       |
| Top-Nummer                               | 19                                      |
| Bezirk                                   | Baden                                   |
| Stadtbezirk                              | Kottingbrunn                            |
| Lage                                     | Kottingbrunn                            |
| Monatliche Betriebs-/Nebenkosten         | 283 €                                   |
| Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.        | 283 €                                   |
| Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt. | 283 €                                   |
| Käuferprovision                          | 3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis |
| Wohnfläche                               | 65 m²                                   |
| Gesamtfläche                             | 65 m²                                   |
| Separate WCs                             | 1                                       |
| Balkone                                  | 1                                       |

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Balkonfläche            | 30,8 m²         |
| Anzahl Stellplätze      | 1               |
| Kellerfläche            | 5 m²            |
| Heizungsart             | Luft-Wärmepumpe |
| Bodenbelag              | Parkett         |
| Badausstattung          | Dusche          |
| Küche                   | Komplett        |
| Stellplatzart           | Garage          |
| Fenster-Material        | Kunststoff      |
| Türen                   | Holz            |
| Waschmaschinenanschluss | Ja              |
| Zustand                 | Neuwertig       |

■ **Energieausweis**

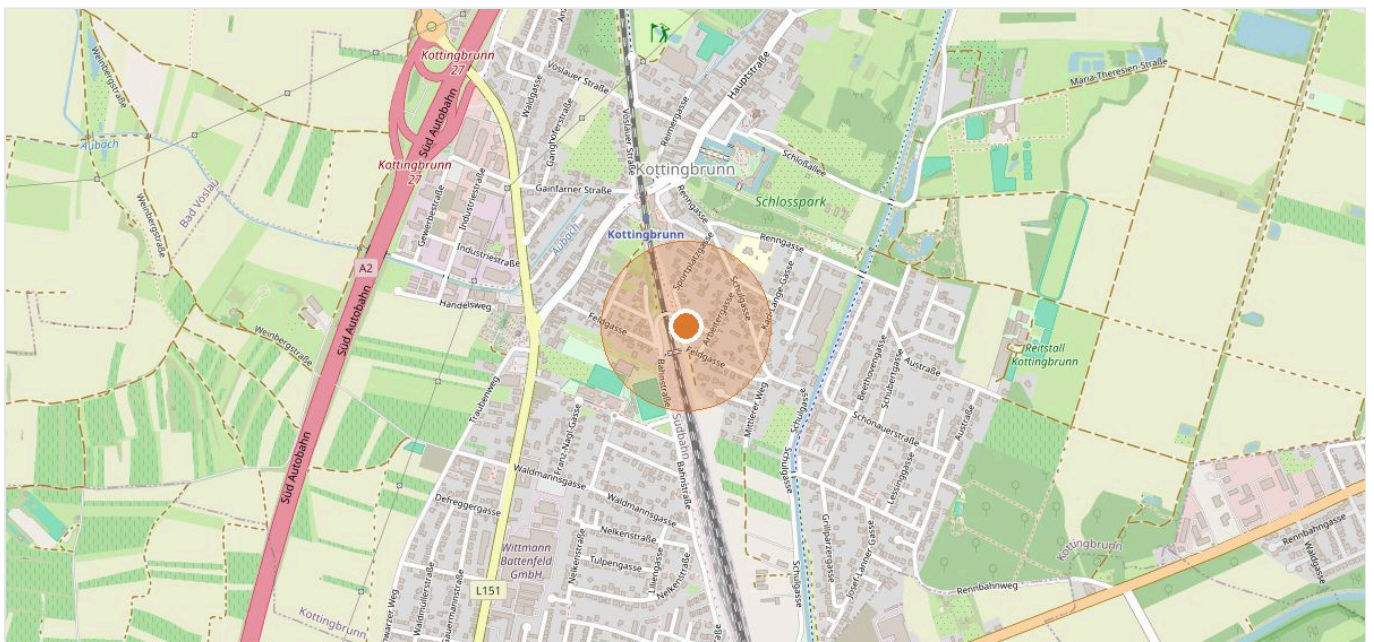
|          |                  |
|----------|------------------|
| Kennwert | 37,60 kWh/(m²*a) |
|----------|------------------|

## ■ Impressionen





## ■ Lage



2542 Kottingbrunn · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

## ■ Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nicolussi**

Mobil +43 664 14 36 999

E-Mail [j.nicolussi@immo.express](mailto:j.nicolussi@immo.express)



ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express)

Online ansehen: <https://immo.express/?p=335681>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.