



PROPERTY EXPOSÉ



KOTTINGBRUNN @EN · APARTMENT

# Traumhaft schöne 3-Zi-Wohnung in Kottlingbrunn

**338.000 €**

FOR SALE

**65 m²**

LIVING/USABLE AREA

**3**

ROOMS

**2020**

YEAR BUILT

# Traumhaft schöne 3-Zi-Wohnung in Kottingbrunn

**338.000 €**

FOR SALE

Living/usable area **65 m<sup>2</sup>**Rooms **3**Bathrooms **1**Year built **2020**Property type **Apartment**Offer **For sale**Property ID **O2100169912**Energy index **37,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

## Neuwertiges Wohnen mit großzügigem Balkon, Klimaanlage und Tiefgaragenplatz

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

Die im **Jahr 2020 errichtete Wohnung** verfügt über rund **65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **10,8 m<sup>2</sup> Balkon**
- **Baujahr 2020**
- **3. Obergeschoss**
- **Lift vorhanden**

- **barrierefrei erreichbar**
- **Klimaanlage**
- **eigener Tiefgaragenstellplatz**
- **zentrale Lage in Kottingbrunn**

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 zur Verfügung.

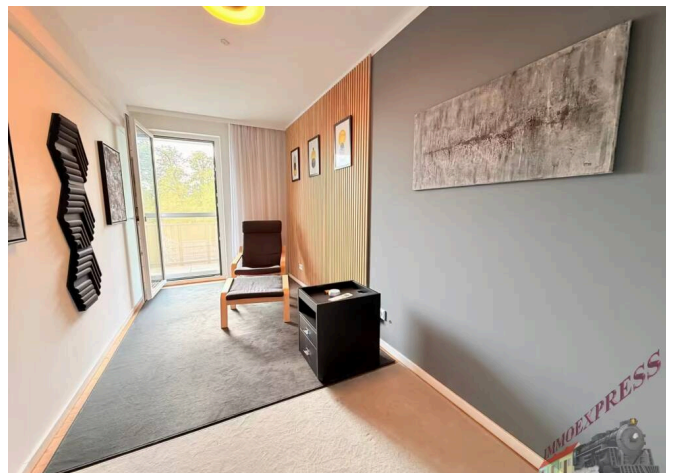
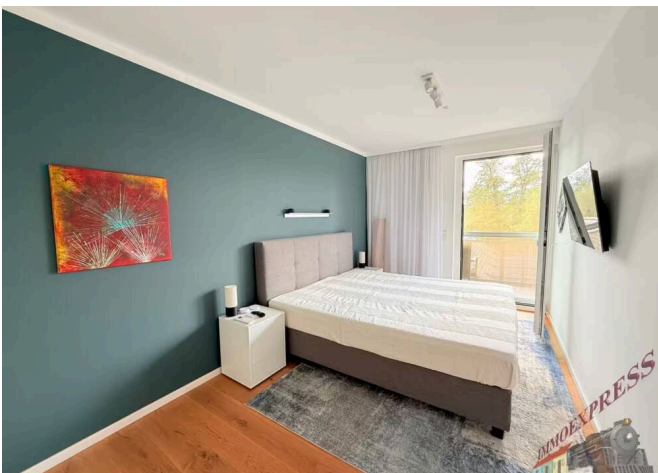
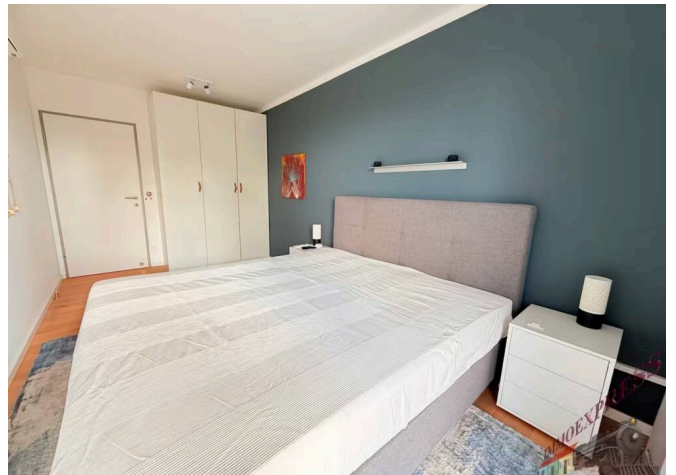
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

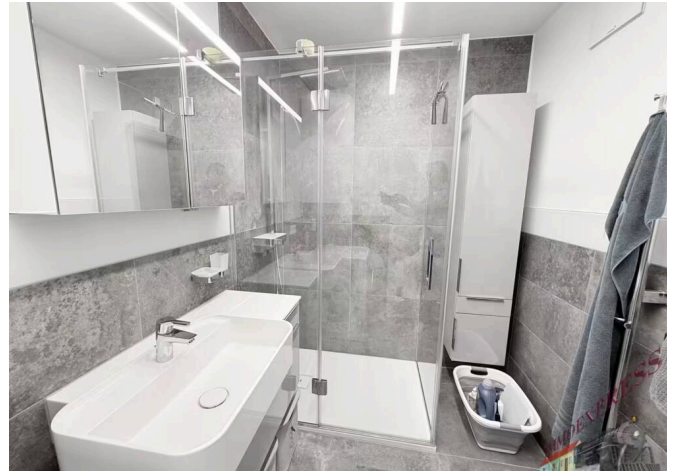
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Zentrale Lage in ruhiger Umgebung

Top Ausgestattet

## IMPRESSIONS





## FEATURES

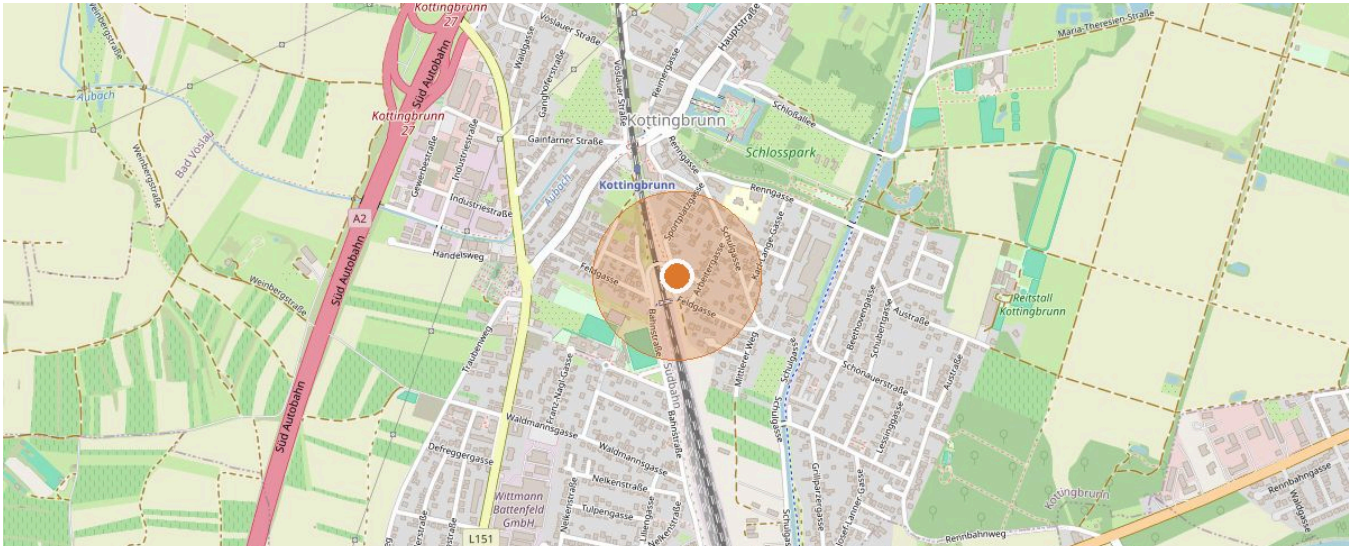
|                  |                    |                    |
|------------------|--------------------|--------------------|
| — Barrier-free   | — Air conditioning | — Partly furnished |
| — Panoramic View | — New Building     | — Fully developed  |
| — Basement       | — Elevator         |                    |

## FURTHER DETAILS

|                                       |                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| Floor                                 | <b>3</b>                                       |
| Apartment No. (Top)                   | <b>19</b>                                      |
| District                              | <b>Baden</b>                                   |
| City District                         | <b>Kottingbrunn</b>                            |
| Location Quality                      | <b>Kottingbrunn</b>                            |
| Monthly Service Charges               | <b>283 €</b>                                   |
| Operational Service Charges excl. VAT | <b>283 €</b>                                   |
| Monthly Costs excl. VAT               | <b>283 €</b>                                   |
| Buyer's Commission                    | <b>3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis</b> |
| Living Area                           | <b>65 m²</b>                                   |
| Total Area                            | <b>65 m²</b>                                   |
| Lavatories                            | <b>1</b>                                       |
| Balconies                             | <b>1</b>                                       |

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Balcony Space              | <b>30,8 m²</b>              |
| Number of Car Spaces       | <b>1</b>                    |
| Basement Space             | <b>5 m²</b>                 |
| Heating Type               | <b>Air source heat pump</b> |
| Flooring                   | <b>Parquet</b>              |
| Bath Features              | <b>Shower</b>               |
| Kitchen                    | <b>Complete</b>             |
| Car Space Type             | <b>Garage</b>               |
| Window Type                | <b>Plastic</b>              |
| Doors                      | <b>Wood</b>                 |
| Washing Machine Connection | <b>Yes</b>                  |
| Condition                  | <b>As new</b>               |

## LOCATION & YOUR CONTACT



2542 Kottingbrunn · Map data © OpenStreetMap contributors



### YOUR CONTACT

**Jürgen Nicolussi**

Mobile: +43 664 14 36 999

Email: [j.nicolussi@immo.express](mailto:j.nicolussi@immo.express)



[VIEW ONLINE](#)

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express) · Property ID O2100169912 · As of 15.10.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.