



LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



**GROSSZÜGIGES BAUGRUNDSTÜCK
RUHIGE LAGE IN ZENTRUMSNÄHE**

SCHAFFEN SIE IHR HIDEAWAY IM HERZEN VON KOTTINGBRUNN



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Liegenschaft ist ein besonderer Ort, um anzukommen und sich seinen persönlichen Wohntraum zu erfüllen.

Das Grundstück in der ruhigen Au – Siedlung von Kottingbrunn bietet Natur, Privatsphäre und die seltene Gelegenheit, eines der letzten Baugrundstücke in dieser begehrten Wohnlage zu erwerben.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung und stehe Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen,

Mag. Andrea J. Löw





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

EIN ORT ZUM ANKOMMEN BAUGRUNDSTÜCK IN RUHIGER ZENTRUMSLAGE VON KOTTINGBRUNN

I. AUF EINEN BLICK

Die Liegenschaft befindet sich in sehr ruhiger Zentrums Lage von Kottlingbrunn.

Adresse Schönauer Straße 13A, 2542 Kottlingbrunn

Eckdaten zur Liegenschaft

Grundstücksfläche	ca. 978 m ²
Grundbuchsdaten	EZ 3808; Grundstücksnummer 112/12
Widmung	Bauland Wohngebiet, maximal 2 Wohneinheiten Offene Bauweise Bebauungsdichte 23% oder 225 m ²
Erschließungszustand	Erschlossen



Highlights	Ruhige Zentrums Lage Schöner Ausblick auf die umliegende Bergwelt Durchdachte Planung
------------	---

Kaufpreis	EUR 480.000, -
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

EIN ORT ZUM ANKOMMEN

BAUGRUNDSTÜCK IN RUHIGER ZENTRUMSLAGE VON KOTTINGBRUNN

II. LAGEBESCHREIBUNG

KOTTINGBRUNN KURZ BESCHRIEBEN:

Vor den Toren Wiens – Sehr gute Infrastruktur – Aufstrebende Wohngegend

Kottingbrunn ist eine Marktgemeinde mit rund 7500 Einwohnern im Bezirk Baden. Die Bundeshauptstadt Wien liegt etwa 30 km entfernt.

Die wohl bekannteste Sehenswürdigkeit ist das Schloss Kottingbrunn. Die fast tausend Jahre alte Wasserburg wurde mehrmals zerstört, jedoch immer wieder aufgebaut! 1991 wurde das Schloss von der Marktgemeinde Kottingbrunn erworben und renoviert. Heute befinden sich darin neben dem Gemeindeamt, ein Museum sowie zahlreiche Büros.

Kottingbrunn verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. In der Ortsmitte befindet sich die Anbindung zur Südbahn. Seit dem Jahr 2005 besteht eine eigene Autobahnanschlussstelle auf die A2. Nordöstlich von Kottingbrunn befindet sich auch der Flugplatz Bad Vöslau/ Kottingbrunn.

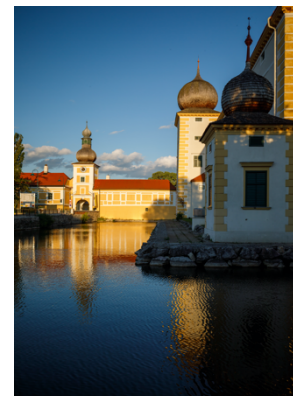
Die Marktgemeinde Kottingbrunn verfügt über vier Kindergärten und eine Volksschule. Außerdem besitzt sie eine Musikschule und eine Polytechnische Schule.

In Kottingbrunn kommt auch das Freizeitangebot für Groß und Klein nicht zu kurz. Zahlreiche Freizeitanlagen und Sportplätze laden zu diversen Aktivitäten ein.

Kottingbrunn ist in Besitz verschiedener Freizeitanlagen und Sportplätzen.

Daten & Fakten

Fläche	11,61 km ²
Einwohner	7.451
Postleitzahl	2540, 2542
Bevölkerungsdichte	642 Einw./km ²
Webseite	www.kottingbrunn.gv.at





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

EIN ORT ZUM ANKOMMEN

BAUGRUNDSTÜCK IN RUHIGER ZENTRUMSLAGE VON KOTTINGBRUNN

III. OBJEKTDDETAILS

MIKROLAGE:

Ruhelage – Beste Infrastruktur – Fußläufig ins Zentrum

Dieses außergewöhnliche Baugrundstück befindet sich in der begehrten Au-Siedlung von Kottlingbrunn, einer der ruhigsten und charmantesten Wohngegenden der Region. Umgeben von gepflegten Gärten mit altem Baumbestand bietet diese Lage ein hohes Maß an Privatsphäre, Ruhe und Lebensqualität. Als eines der letzten verfügbaren Baugrundstücke in dieser Siedlung stellt diese Liegenschaft eine seltene Kaufgelegenheit dar.

Die Au-Siedlung zeichnet sich durch eine ausgeprägte Ruhelage mit sehr wenig Verkehr aus und gilt als besonders attraktiv, da sie weit entfernt von Autobahn und Flugplatz Bad Vöslau liegt. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine sehr gute Infrastruktur: Kindergarten, Schulen, Ortszentrum und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Autobahnanschlussstellen Kottlingbrunn oder Leobersdorf sind in ca. 10 Minuten erreichbar, eine Autobushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, die Bahnhöfe Kottlingbrunn und Leobersdorf sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu Wien (ca. 30 Minuten Fahrzeit) sowie der direkt gegenüber verlaufende Radweg entlang des Wiener Neustädter Kanals machen das Grundstück auch für Freizeit- und Naturliebhaber besonders attraktiv.





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

DAS GRUNDSTÜCK

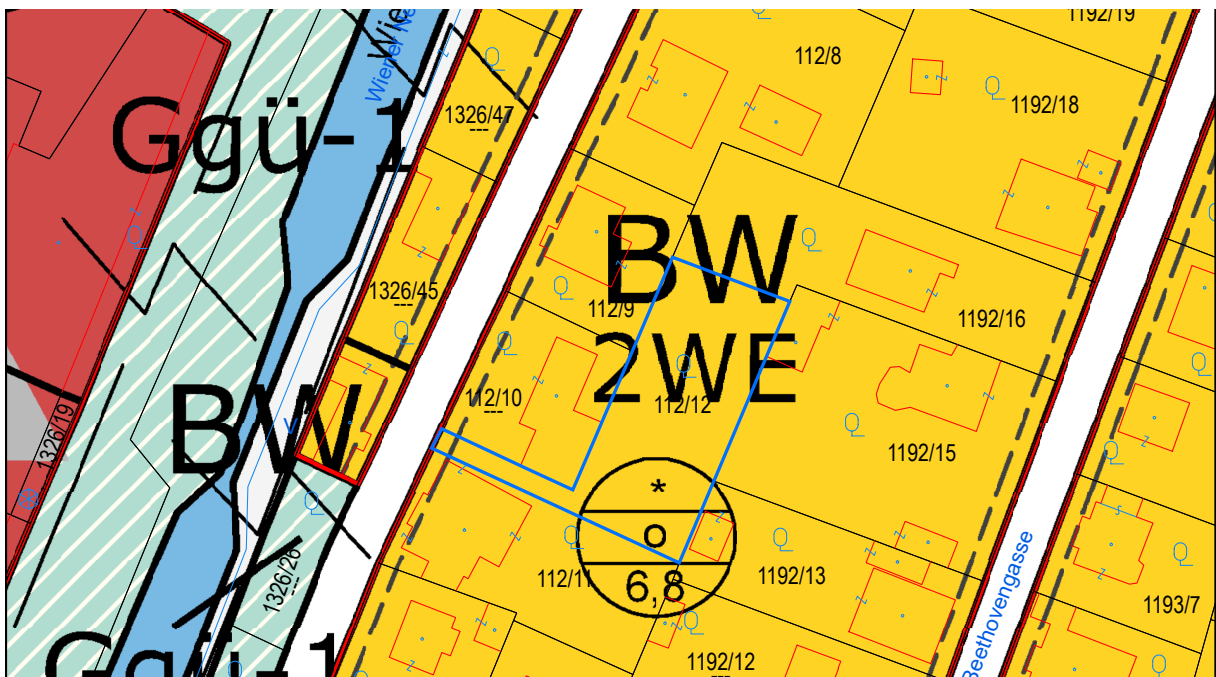
Ideale Voraussetzungen, um sich seinen Wohntraum zu erfüllen

Das 978 m² große Grundstück ist als Fahnenparzelle ausgeführt und überzeugt durch eine optimale Nutzbarkeit. Die Grundstücksmaße betragen ca. 45,35 m Länge und 20,06 m Breite, die Zufahrt mit einer Länge von 23,34 m und einer Breite von 3,47 m ist im Eigentum enthalten. Die Widmung Baulandwohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten erlaubt eine offene Bauweise mit einer Bebauungsdichte von 23 % bzw. maximal ca. 225 m².

Das Grundstück ist voll aufgeschlossen, sämtliche Anschlüsse (Wasser, Kanal sowie Leerverrohrungen für Strom, Telefon/Internet und Gas) sind bereits entlang der Zufahrt im Erdreich verlegt. Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden und in Betrieb, derzeit genutzt in der bestehenden Holzhütte. Ein Bauzwang besteht nicht, die Liegenschaft ist sofort verfügbar.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Holzhütte mit WC und Wasseranschluss, sowie eine Metallhütte, die sich ideal zur Lagerung von Gartengeräten eignet.

Zusätzlich gibt es auf dem Grundstück einen Brunnen, der üblicherweise außerhalb der Sommermonate Wasser führt.





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

EIN ORT ZUM ANKOMMEN

BAUGRUNDSTÜCK IN RUHIGE ZENTRUMSLAGE VON KOTTINGBRUNN

IV. WEITERE UNTERLAGEN

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne folgende Dokumente zukommen:

- Grundbuchsauszug
- Informationen seitens der Gemeinde

Gerne zeigen wir Ihnen dies schöne Liegenschaft direkt vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

RECHTLICHE HINWEISE

Das vorliegende Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Im Interesse des Abgebers bitten wir um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde.

Besichtigungen und Kontaktaufnahme sind ausschließlich über Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH zu vereinbaren und durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zwischen Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH als Makler und dem Auftraggeber besteht.

Der guten Ordnung halber weisen wir noch darauf hin, dass unser Honorar bei Abschluss eines Kaufvertrages gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 und Maklergesetz in der jeweils gültigen Fassung 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen wird, und bei Abschluss des vermittelten Vertrages sofort zur Zahlung fällig ist. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 9% p.a. als vereinbart.

Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung 1996 in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Nebenkostenübersicht.

Für internationale Kunden gilt jedenfalls auch österreichisches Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist Innsbruck.

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist ab 01.12.2012 vom Abgeber spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Abgeber wurde vom Makler über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz zur Bekanntgabe der Kennwerte Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.

Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH
Vordergrub 13, 6370 Kitzbühel
Lohnsteinstraße 50, 2380 Perchtoldsdorf
T +43 664 344 24 04
office@lrp-immobilien.com

Firmenbuchnummer: 500069x
UID-Nr.: ATU73743023

Bankdaten

Bankverbindung: Erste Bank
IBAN: AT90 2011 1839 6442 5400
BIC (S.W.I.F.T. – Adresse): GIBAATWWXXX