

**Stil. Qualität. Wohlfühlen. – Erstbezug Einfamilienhaus in
Kottingbrunn**



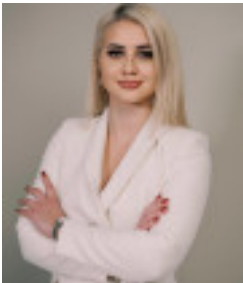
Objektnummer: 8014/291

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottlingbrunn
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Nutzfläche:	162,51 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	141,80 m ²
Keller:	52,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,62
Kaufpreis:	599.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Rafaela Simic B.A.

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529
H +43 6763802529

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



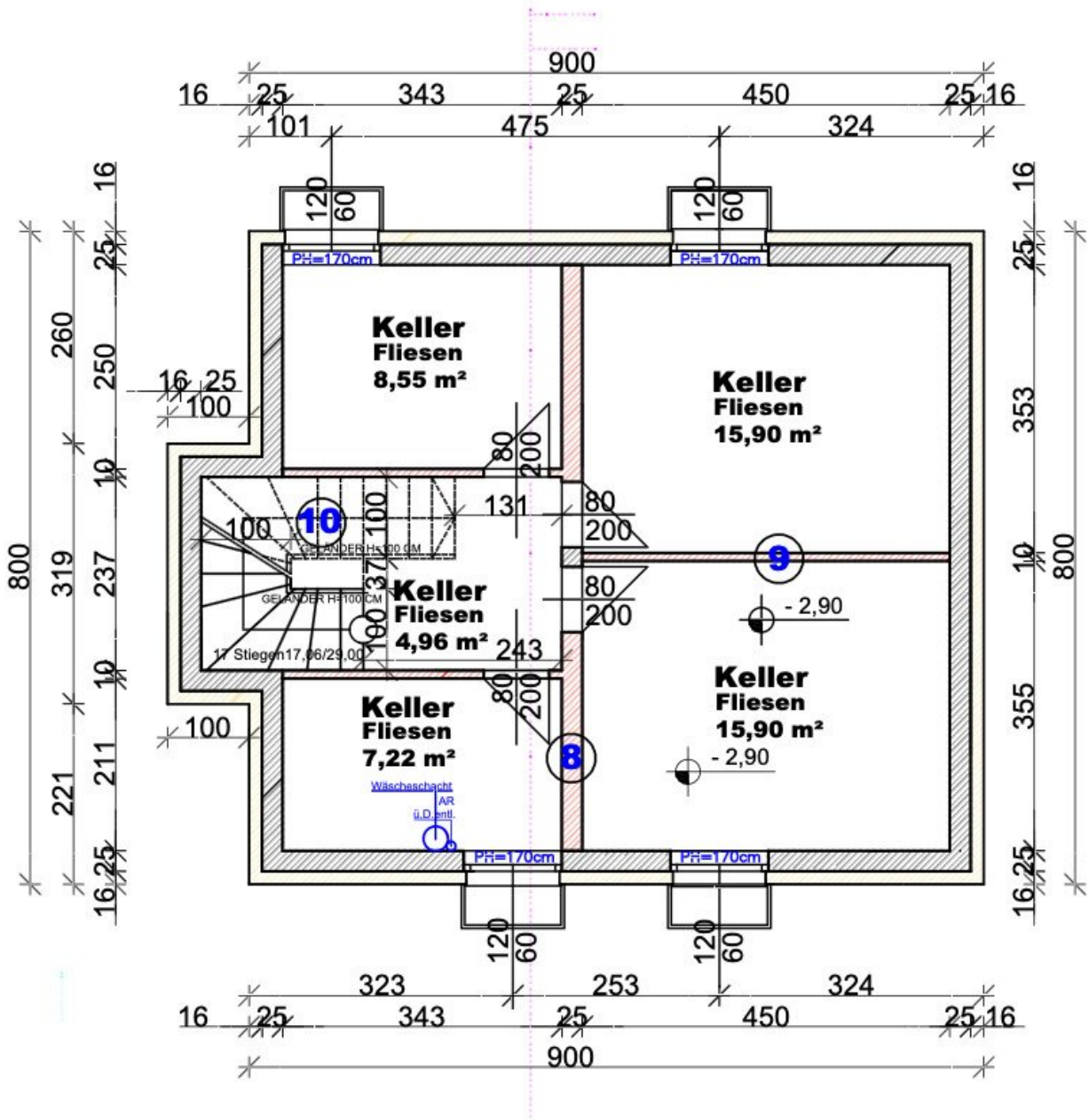












Objektbeschreibung

Schlüsselfertiges Einfamilienhaus in Toplage von Kottlingbrunn – € 599.000,-

Wohnfläche: ca. 110 m²

Nutzfläche: ca. 162,51 m²

Garten: ca. 141,80 m²

Terrasse: ca. 31,94 m²

Balkon: ca. 17,41 m²

Stellplätze: 2 inklusive

Ausrichtung: Südost

Bezugsfertig: Erstbezug – schlüsselfertig

Bauweise: massiv

Heizung: Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Ort: 2542 Kottlingbrunn (genaue Adresse auf Anfrage)

Ein Haus, das mehr kann.

In ruhiger, gefragter Lage von Kottlingbrunn wartet dieses moderne Einfamilienhaus im Erstbezug auf seine ersten Bewohner. Durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung und eine sonnige Südost-Ausrichtung schaffen ein Zuhause mit viel Licht, Wärme und Lebensqualität.

Ausstattungshighlights:

- Repräsentativer Walmdachbau in moderner Architektur
- Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem (16 cm)
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster in Anthrazit inkl. elektrischer Rollläden
- Südost-Ausrichtung für lichtdurchflutete Wohnbereiche

- Fußbodenheizung in allen Räumen, steuerbar per Raumthermostat
- Edle Parkett- und Feinsteinzeugböden
- Moderne Sanitärausstattung (Bemusterung vor Ort möglich)
- Voll unterkellert – nutzbar als Hobby-, Fitness- oder Lagerraum
- Zwei Autoabstellplätze direkt beim Haus

Outdoor-Vorteile:

Der ca. 141 m² große Eigengarten mit Terrasse in Südost-Ausrichtung bietet Sonne vom Morgen bis zum späten Nachmittag. Perfekt für Frühstück im Freien, Familienzeit oder einfach Ruhe genießen.

Lage & Umfeld:

Kottingbrunn kombiniert Lebensqualität mit bester Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten und öffentliche Anbindung sind in unmittelbarer Nähe. Eine ruhige Wohngegend mit urbanem Komfort – ideal für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende.

Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen.

Diese Immobilie ist bereit für neue Geschichten – vielleicht schon bald Ihre.

Besichtigung & weitere Unterlagen:

Die genaue Adresse sowie alle Pläne erhalten Sie gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <5.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap