

**NUR noch EINE Einheit verfügbar!+ NEUBAU-HIGHLIGHT  
IN KOTTINGBRUNN ++ Stilvolle Doppelhaushälften mit  
Garten & Carport**



**Objektnummer: 8127**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	88,07 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	489.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Grabner

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

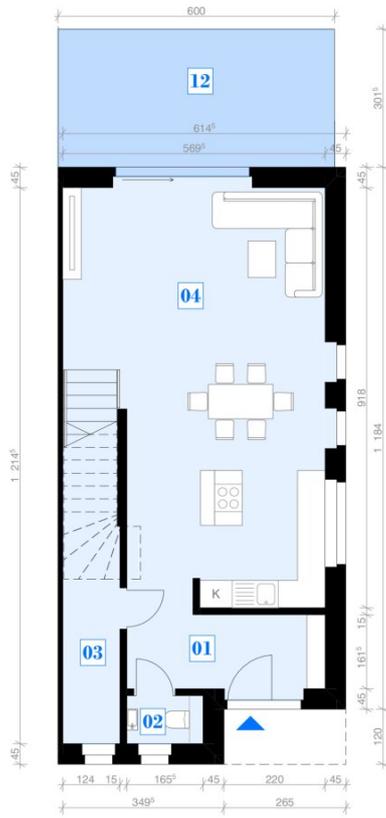
T +43 664 113 20 04





# TOP 2

ERDGESCHOSS



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbearbeitung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Duschen, Badewannen, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

# LÄRCHENGASSE 5 2542 KOTTINGBRUNN

Grundstücksfläche 2/2 267,06m<sup>2</sup>

**Wohnfläche 121,66m<sup>2</sup>**

1	Vorraum	8,09m <sup>2</sup>
2	WC	1,74m <sup>2</sup>
3	Technik	8,22m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	44,13m <sup>2</sup>
5	Vorraum	8,10m <sup>2</sup>
6	WC	1,36m <sup>2</sup>
7	Zimmer	14,90m <sup>2</sup>
8	Bad	7,20m <sup>2</sup>
9	Zimmer	11,39m <sup>2</sup>
10	Zimmer	15,24m <sup>2</sup>
11	Abstellraum	1,29m <sup>2</sup>

**Freiflächen 106,95m<sup>2</sup>**

12	Gartenterrasse	18,10m <sup>2</sup>
13	Garten	88,85m <sup>2</sup>

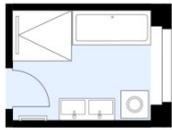
**Sonstiges 8,73m<sup>2</sup>**

14	Abstellraum Garten	8,73m <sup>2</sup>
15	KFZ-Stellplatz	-



# TOP 2

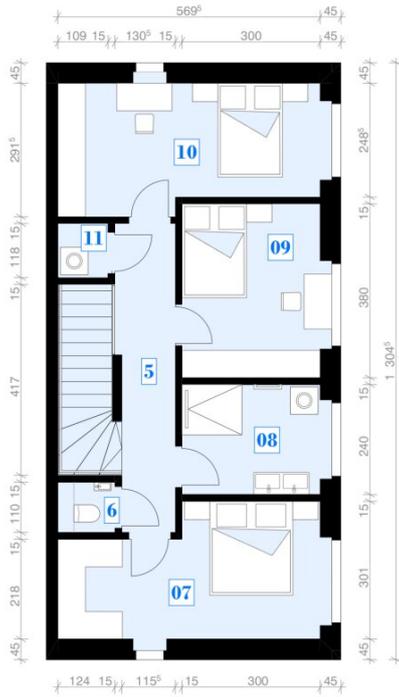
OBERGESCHOSS



Alternative Bad:  
Dusche + Badewanne



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.



# LÄRCHENGASSE 5 2542 KOTTINGBRUNN

Grundstücksfläche 2/2 267,06m<sup>2</sup>

**Wohnfläche 121,66m<sup>2</sup>**

1	Vorraum	8,09m <sup>2</sup>
2	WC	1,74m <sup>2</sup>
3	Technik	8,22m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	44,13m <sup>2</sup>
5	Vorraum	8,10m <sup>2</sup>
6	WC	1,36m <sup>2</sup>
7	Zimmer	14,90m <sup>2</sup>
8	Bad	7,20m <sup>2</sup>
9	Zimmer	11,39m <sup>2</sup>
10	Zimmer	15,24m <sup>2</sup>
11	Abstellraum	1,29m <sup>2</sup>

**Freiflächen 106,95m<sup>2</sup>**

12	Gartenterrasse	18,10m <sup>2</sup>
13	Garten	88,85m <sup>2</sup>

**Sonstiges 8,73m<sup>2</sup>**

14	Abstellraum Garten	8,73m <sup>2</sup>
15	KFZ-Stellplatz	-



# Objektbeschreibung

## Wohnen in ruhiger Lage – hochwertig, nachhaltig, komfortabel.

*Baubeginn erfolgt – Fertigstellung Winter/Frühjahr 2025/2026!*

### Projektübersicht:

Zwei moderne Doppelhaushälften mit moderner Architektur und optimalem Raumkonzept entstehen in hochwertiger Massivbauweise. Die Ausführung erfolgt belags- oder schlüsselfertig – ganz nach Ihren Wünschen.

### Eckdaten je Doppelhaushälfte:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 121,66 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Grundstücksfläche:** jeweils ca. 266 m<sup>2</sup>
- **Terrasse & Eigengarten**
- **1 PKW-Stellplätze**
- **Beheizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Fertigstellung:** Winter/Frühjahr 2025/2026
- **Kaufpreis:**
  - **belagsfertig: € 498.000,-**
  - **schlüsselfertig: € 549.000,-**

### Highlights der Ausstattung:

? Massivbauweise mit Ziegeln der Firma Wienerberger

? Kunststoff-Alu-Fenster von Internorm (3-fach Verglasung, ECLAZ-Beschichtung)

- ? Elektrische Rollläden bzw. Raffstore-Beschattung
- ? Hebeschiebetür vom Wohnzimmer auf die Terrasse
- ? Luft-Wasser-Wärmepumpe mit integriertem Warmwasserspeicher (Dimplex o. glw.)
- ? Fußbodenheizung in allen Räumen, separat regelbar
- ? Hochwertige Haustür mit Mehrfachverriegelung
- ? Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- ? Doppelte Schallschutz-Ziegelwände zwischen den Wohneinheiten
- ? Eigener Müll- & Briefkasten je Einheit

### **BELAGSFERTIG – für individuelle Gestaltung:**

Die belagsfertige Ausführung inkludiert alle Rohinstallationen, Wärmedämmverbundfassade, Fenster, Außentüren, Estrich mit Fußbodenheizung, Innenwände mit Gipsputz, Außenanlagen-Grundvorbereitung, Elektroinstallationen inkl. Zählerkasten, SAT-Vorbereitung uvm.

### **SCHLÜSSELFERTIG – sorgenfrei einziehen:**

Optional ist eine schlüsselfertige Ausführung mit folgenden Zusatzleistungen erhältlich:

- Feinsteinzeug-/Keramikfliesen
- Parkettboden (z.B. Weitzer Eiche)
- Weiß gestrichene Wände & Decken
- Hochwertige Sanitärobjekte (Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, Hänge-WC)
- Innentüren samt Zargen
- Aluzaun mit E-Tor & Rollrasen im Garten

## **Ein Zuhause zum Wohlfühlen – in bester Bauqualität.**

Die Doppelhaushälften werden nach modernsten Standards mit Fokus auf Energieeffizienz, Wohnkomfort und hochwertiger Verarbeitung errichtet.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Liegenschaft in der Lärchengasse 5, 2542 Kottlingbrunn, besticht durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung und die Nähe zu bedeutenden urbanen Zentren.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **Badner Bahn:** Die Badner Bahn verbindet Kottlingbrunn direkt mit dem Wiener Stadtzentrum (Wien Oper) und der Kurstadt Baden. Die Fahrzeit beträgt ca. 1 Stunde.
- **Bahnhof Kottlingbrunn:** Der örtliche Bahnhof bietet zusätzliche Verbindungen, insbesondere zur Südbahn, die eine schnelle Anbindung an Wien und andere Städte ermöglicht.

### **Straßenverkehr:**

- **Autobahnanbindung:** Die Nähe zur Südbahn (A2) ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit von Wien (ca. 30 Minuten Fahrzeit) und anderen wichtigen Städten in Niederösterreich.

### **Nahversorgung & Freizeit:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Supermärkte, Fachgeschäfte und das Einkaufszentrum Shopping City Süd (SCS), das mit der Badner Bahn in ca. 15 Minuten erreichbar ist.
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen sind in Kottlingbrunn und den umliegenden Gemeinden vorhanden und gut erreichbar.
- **Freizeit & Erholung:** Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, den Schlosspark Kottlingbrunn sowie kulturelle Veranstaltungen in der Umgebung.

Diese ausgezeichnete Infrastruktur macht die Doppelhaushälften in Kottingbrunn zu einem idealen Wohnort für Familien, Pendler und alle, die die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

### **Besichtigung & Verkauf:**

Kontaktieren Sie uns jetzt für Pläne, Preisdetails und einen Besichtigungstermin vor Ort!

Gerne präsentieren wir Ihnen Referenzobjekte und begleiten Sie von der Planung bis zur Übergabe persönlich und kompetent.

Herzliche Grüße,

*Philipp Grabner*

? [+43 664 11 32 004](tel:+436641132004)

? [office@grabner-immobilien.at](mailto:office@grabner-immobilien.at)

? [www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap