

## **Neubauprojekt "Am Terrakotta-Weg" - Provisionsfreie 2-Zimmerwohnungen mit Wohnbauförderung!**



**Objektnummer: 294762090**

**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>         | Wohnung              |
| <b>Land:</b>        | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 2542 Kottlingbrunn   |
| <b>Zustand:</b>     | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>       | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 46,79 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>      | 2                    |
| <b>Bäder:</b>       | 1                    |
| <b>WC:</b>          | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>   | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b> | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 194.900,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



### **Clemens Haselgruber**

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH  
Südbahnstraße 10  
2544 Leobersdorf

T +43 2256 63 770  
H +43 664 435 22 41

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# AURA

Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H

## KOTTINGBRUNN "TERRAKOTTA-WEG 4"

### STIEGE 8 - TOP 10

2 ZIMMER WNFL ca. 46,98m<sup>2</sup>  
1.OBERGESCHOSS

01.04.2025  
ohne Maßstab



#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Wohnzimmer | 16,25m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 10,27m <sup>2</sup> |
| Küche      | 4,70m <sup>2</sup>  |
| Bad        | 6,62m <sup>2</sup>  |
| Vorraum    | 5,20m <sup>2</sup>  |
| WC         | 2,12m <sup>2</sup>  |
| AR/TR      | 1,82m <sup>2</sup>  |

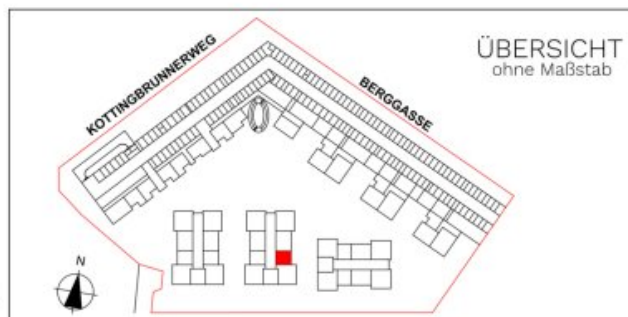
**Wohnfläche 46,98m<sup>2</sup>**

Balkon 7,58m<sup>2</sup>



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE  
LAUT BADAUSSTATTUNG.  
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.  
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN  
SIND VORBEHALTEN.

Format Plus ZT-GmbH





# AURA

Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H

## KOTTINGBRUNN "TERRAKOTTA-WEG 4"

### STIEGE 5 - TOP 12

2 ZIMMER WNFL ca. 47,59m<sup>2</sup>  
2.OBERGESCHOSS

01.04.2025  
ohne Maßstab



#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Wohnzimmer | 17,89m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 10,34m <sup>2</sup> |
| Küche      | 4,82m <sup>2</sup>  |
| Bad        | 5,92m <sup>2</sup>  |
| Vorraum    | 5,28m <sup>2</sup>  |
| WC         | 1,82m <sup>2</sup>  |
| AR/TR      | 1,52m <sup>2</sup>  |

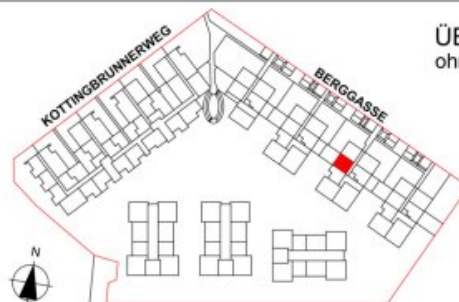
**Wohnfläche** 47,59m<sup>2</sup>

**Dachterrasse** 52,19m<sup>2</sup>

BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE  
LAUT BADAUSSTATTUNG.  
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.  
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN  
SIND VORBEHALTEN.

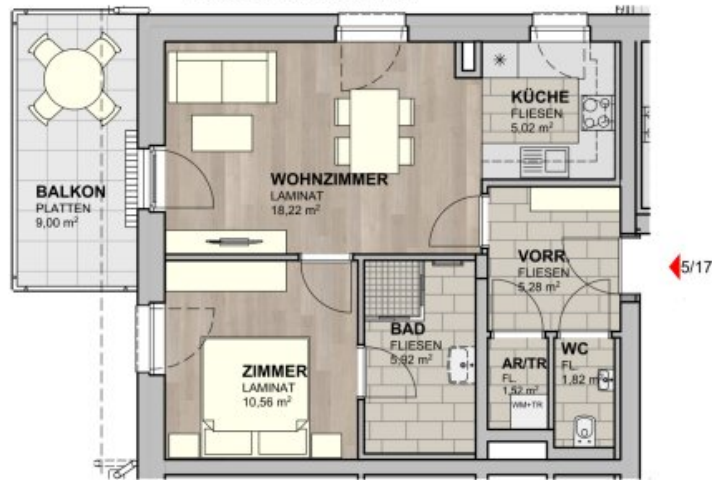
Format Plus ZT-GmbH

ÜBERSICHT  
ohne Maßstab

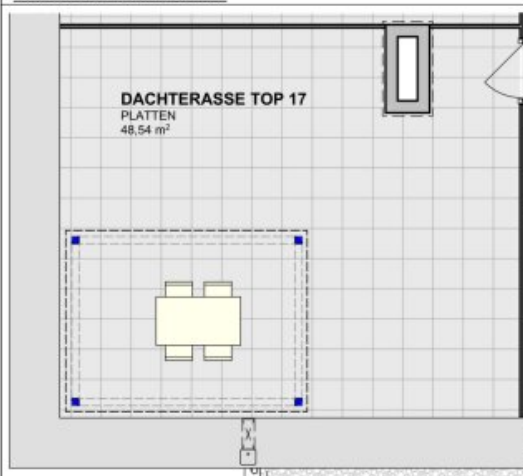


### STIEGE 5 - TOP 17

2 ZIMMER WNFL ca. 48,34m<sup>2</sup>  
3.OBERGESCHOSS



### DACHTERRASSE



### FLÄCHENAUFSTELLUNG

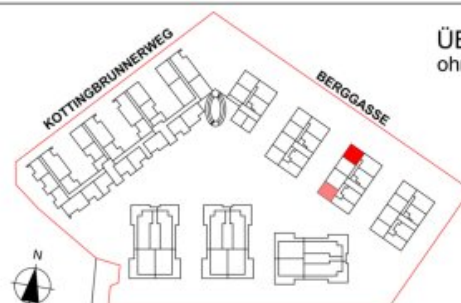
|            |                     |
|------------|---------------------|
| Wohnzimmer | 18,22m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 10,56m <sup>2</sup> |
| Küche      | 5,02m <sup>2</sup>  |
| Bad        | 5,92m <sup>2</sup>  |
| Vorraum    | 5,28m <sup>2</sup>  |
| WC         | 1,82m <sup>2</sup>  |
| AR/TR      | 1,52m <sup>2</sup>  |

**Wohnfläche** 48,34m<sup>2</sup>

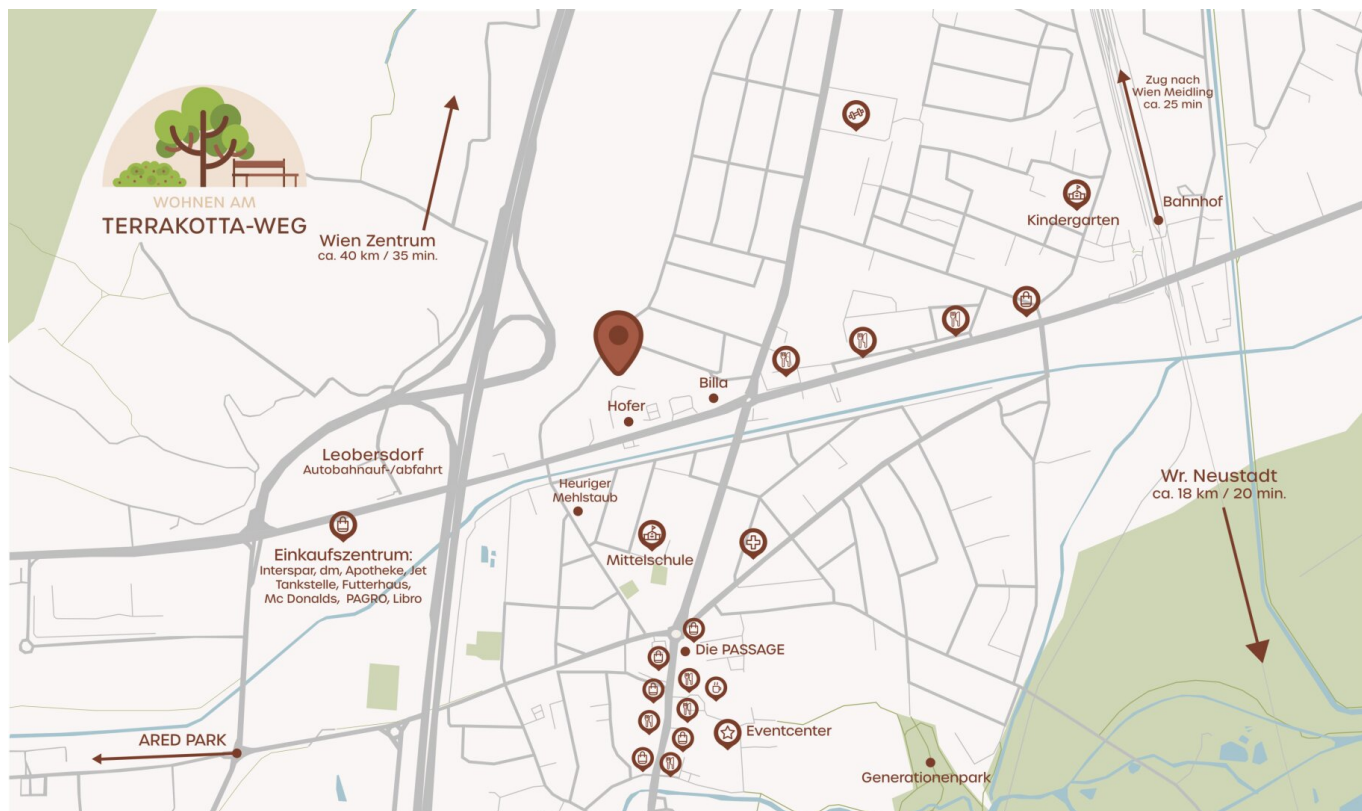
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 9,00m <sup>2</sup>  |
| Dachterrasse | 48,54m <sup>2</sup> |

BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE  
LAUT BADAUSSTATTUNG.  
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.  
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN  
SIND VORBEHALTEN.

Format Plus ZT-GmbH



ÜBERSICHT  
ohne Maßstab



## Objektbeschreibung

Neubauprojekt "Am Terrakotta-Weg"

Hier entstehen 220 Eigentumswohnungen in neun Stiegen.

Das Projekt "Am Terrakotta-Weg" ist Ihr neues Heim im Grünen, nur ca. 20 Minuten von der Stadtgrenze Wien entfernt.

Wir bieten gut durchdachte 2- bis 4-Zimmerwohnungen, die perfekt auf die Bedürfnisse von jungen Paaren, wachsenden Familien sowie Senioren zugeschnitten sind – "Am Terrakotta Weg" finden Sie Ihren idealen Lebensraum, der Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird. Die Wohnungen, welche in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet werden, vereinen Lebensqualität, Energieeffizienz und Gemeinschaft in einer idyllischen und sicheren Umgebung.

2 Zimmerwohnungen ab ca. 46m<sup>2</sup> bis ca. 48m<sup>2</sup>

Kaufpreis ab EUR 194.900,00 inkl. 1 PKW-Abstellplatz/exkl. Kaufnebenkosten

Wohnbauförderung:

Hier ist eine Übernahme der Wohnbauförderung von bis zu EUR 105.000,00 möglich. Die Wohnbauförderung ist im Kaufpreis bereits enthalten und wird nicht dazugerechnet. Es sind die Förderkriterien vom Land NÖ zu erfüllen. Ein Kauf ohne Wohnbauförderung ist auch möglich! Gerne beraten wir Sie bei einem persönlichen Gespräch!

Ausstattung:

Unsere Wohnungen im Terrakotta-Weg sind so gestaltet, dass Sie sich von Anfang an wohlfühlen werden. Jede Einheit ist schlüsselfertig und mit hochwertigen Laminatböden sowie modernen Bädern ausgestattet. Die Fußbodenheizung ist in allen Zimmern regelbar und sorgt für ein behagliches Wohngefühl. Die großzügigen Freiflächen laden zum Entspannen und Genießen der Natur ein. Dank Fernwärme und energieeffizienter Bauweise leben Sie nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig!

Wählen Sie aus verschiedenen Designs für Fliesen, um Ihre Wohnung ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

- Ziegelmassivbauweise
- Vollwärmeschutz
- Fernwärme
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Außenrollläden
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- 1 PKW-Abstellplatz im Kaufpreis enthalten

Für weitere Fragen oder einem unverbindlichen Beratungstermin steht Ihnen Herr Rauscher unter 0664 780 013 45 oder Herr Haselgruber unter 0664 435 22 41 zur Verfügung.

Energieausweis Stiege 1 und 2: HWBRef: 35,5 und fGEE 0,60

Energieausweis Stiege 3: HWBRef: 39,4 und fGEE 0,64

Energieausweis Stiege 4: HWBRef: 36,8 und fGEE 0,62

Energieausweis Stiege 5: HWBRef: 36,8 und fGEE 0,62

Energieausweis Stiege 6: HWBRef: 36,8 und fGEE 0,62

Energieausweis Stiege 7: HWBRef: 27,2 und fGEE 0,59

Energieausweis Stiege 8: HWBRef: 27,2 und fGEE 0,59

Energieausweis Stiege 9: HWBRef: 27,3 und fGEE 0,59

Bei den verwendeten Visualisierungen und Symbolbildern handelt es sich um Beispielansichten. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Tipp- und Satzfehler!

Renderings by Real Agency

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <8.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap