

## **Charmante Doppelhaushälfte in Kottingbrunn – Stilvolles Wohnen mit Komfort und Qualität**



**Objektnummer: 6280**

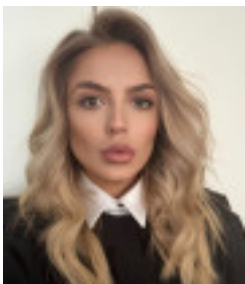
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	88,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vassilena Valkova**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361 40140  
H +43 650 5870011





# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)

Lärchengasse 5, 2542 Kottlingbrunn

## TOP 1



## TOP 2



# Objektbeschreibung

## Willkommen in einem exklusiven Wohnprojekt in Kottingbrunn

Unsere luxuriösen Doppelhäuser in Kottingbrunn vereinen moderne Architektur mit einem besonderen Lebensgefühl. Eingebettet in eine aufblühende Umgebung bieten sie den idealen Rückzugsort für Familien und Freunde. Die großzügigen Raumkonzepte schaffen Platz zum Entspannen und Unterhalten und verbinden Komfort, Funktionalität und Wohnqualität auf höchstem Niveau. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Eleganz und Nachhaltigkeit vereint und gleichzeitig ein Symbol für Aufbruch und Neubeginn darstellt. Der Baubeginn ist erfolgt, die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2026 vorgesehen.

## Projektübersicht

Es entstehen zwei moderne Doppelhaushälften in hochwertiger Massivbauweise mit optimaler Raumaufteilung. Die Ausführung erfolgt wahlweise belagsfertig oder schlüsselfertig – ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

## Highlights für Sie:

- Unser Niedrigenergiehaus-Konzept senkt Ihren Energieverbrauch.
- Die Luft Wasser Wärmepumpe spart Heizungskosten.
- Fußbodenheizung in allen Räumen, separat regelbar
- Hochwertige Haustür mit Mehrfachverriegelung
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage

## Durchdachte Raumaufteilung

## Wohnbereich:

Die beiden Doppelhaushälften bieten im Erdgeschoss ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit offener Wohnküche als zentralen Treffpunkt. Ergänzt wird die Ebene durch Abstellraum, Toilette und Vorraum für zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss erwarten Sie optimal geschnittene Räume mit maßgeschneiderter Einrichtung, viel Stauraum, ein luxuriös vergrößertes Badezimmer sowie durchdachte Aufbewahrungslösungen für höchsten Wohnkomfort.

### **Garten:**

Ein Highlight der Immobilie ist der ruhige und sonnige Garten, der Ihnen viel Platz im Freien bietet. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, Ihre Kinder spielen lassen oder gemütliche Grillabende mit Freunden veranstalten. Zwei PKW-Stellplätze stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung, sodass Sie bequem und sicher Ihr Fahrzeug abstellen können.

### **Die Häuser können Belags oder Schlüsselfertig gekauft werden:**

Alle Rohinstallationen, Wärmedämmverbundfassade, Fenster, Außentüren, Estrich mit Fußbodenheizung, Innenwände mit Gipsputz, Außenanlagen-Grundvorbereitung, Elektroinstallationen inkl. Zählerkasten, SAT-Vorbereitung uvm.

### **Schlüsselfertige Ausführung**

Zusatzleistungen wie Feinsteinzeug- und Keramikfliesen, Parkettboden, weiß gestrichene Wände und Decken, hochwertige Sanitärobjekte, Innentüren samt Zargen, Aluzaun mit E-Tor sowie Rollrasen im Garten.

**Hier erwartet Sie zeitgemäßes Wohnen in einer exklusiven Umgebung, die keine Wünsche offenlässt.**

### **Lage und Infrastruktur:**

#### **Verkehrsanbindung:**

- **Badner Bahn:** Direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum (Wien Oper) sowie nach Baden. Fahrzeit ca. 1 Stunde.
- **Bahnhof Kottlingbrunn:** Anschluss an die Südbahn mit schnellen Verbindungen Richtung Wien und andere Städte.

- **Autobahn A2:** Rasch erreichbar, wodurch Wien und die gesamte Region Niederösterreich gut angebunden sind.

## Infrastruktur

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe.
- **Gesundheit:** Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar.
- **Bildung:** Schulen und Kindergärten sind in Kottlingbrunn vorhanden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.
- **Freizeit:** Nähe zum Schlosspark Kottlingbrunn und weiteren Grünflächen bietet Erholung und Freizeitwert.
- **Nahversorgung:** Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur macht die Adresse besonders interessant für langfristiges Wohnen.

## Zusammenfassung

Die Lage ist ideal für Familien und Berufspendler: kurze Wege zu Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten, dazu eine ausgezeichnete Anbindung nach Wien und Baden. Damit bietet die Adresse sowohl hohe Lebensqualität als auch gute Investitionsperspektiven.

**Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Traumhäuser zu entdecken, und kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns, Ihnen alle Unterlagen und Details persönlich vorzustellen.**

### Preis:

Belagsfertig: € 498.000,00

Schlüsselfertig: € 559.000

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

**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