

**Niedrigenergie-Ziegelmassiv Doppelhaus | LWP,
PV-Anlage | 4 Zimmer | Terrasse, Eigengarten & 2
Parkplätzen**



Objektnummer: 2165/57

Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kottingbrunner Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m²
Keller:	58,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	619.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Famosahaus Bauträger GmbH

Famosahaus Bauträger GmbH
Schönbrunner Str. 225/
1120 Wien

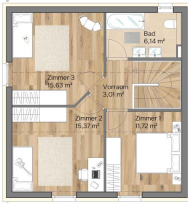
T +43 1 817 18 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

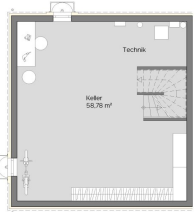




Erdgeschoss
Raumhöhe 2,50 m

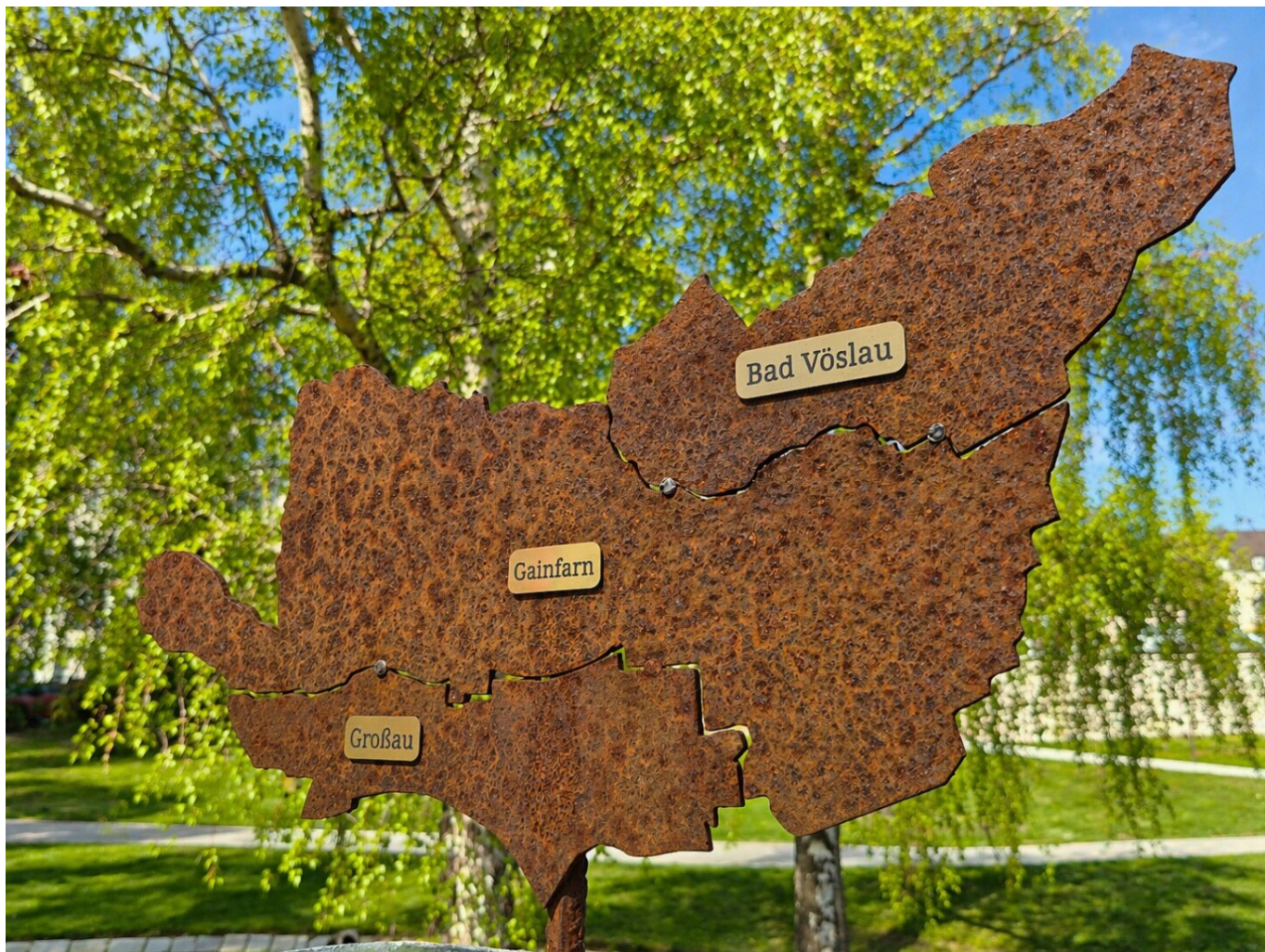


Obergeschoss
Raumhöhe 2,50 m - 3,80 m



Kellergeschoss
Raumhöhe > 2,00 m















DOPPELHAUS SKY²
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 2
Wohnen 104 m²
Terrasse 12 m²
Garten 160 m²
Keller 58 m²



www.famosahaus.at



Erdgeschoss
Raumhöhe 2,50 m



© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: April 2026



weil ich besser wohnen will

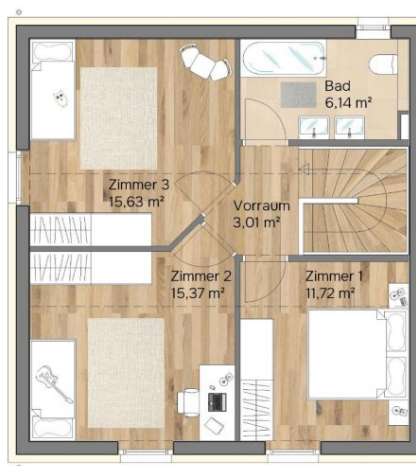


DOPPELHAUS SKY²
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 2
Wohnen 104 m²
Terrasse 12 m²
Garten 160 m²
Keller 58 m²



www.famosahaus.at



Obergeschoss
Raumhöhe 2,70 m - 3,50 m



© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: April 2026

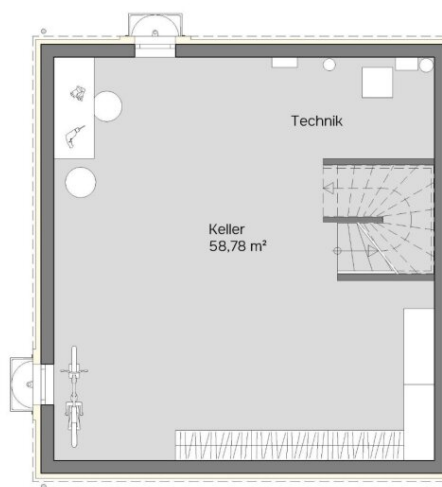


DOPPELHAUS SKY²
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 2	
Wohnen	104 m²
Terrasse	12 m²
Garten	160 m²
Keller	58 m²



www.famosahaus.at



Kellergeschoss
Raumhöhe ≈ 2,20 m

0 1 2 3 4 5m

© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: April 2026

Objektbeschreibung

Wohnen am Rande des Wienerwalds

In der Kottlingbrunnerstraße werden 8 Doppelhäuser für Familien errichtet, die draußen aufatmen und drinnen ankommen wollen. Für Nachmittage im Eigengarten, für Spielen unter freiem Himmel und für ruhige Abende auf der Terrasse. Massiv aus Ziegel gebaut, wohngesund und wertbeständig – ein Zuhause, das heute begeistert und dauerhaft Wert behält. Verwirklichen Sie hier Ihre Wohnträume!

Auf einen Blick:

- 8 Doppelhäuser, **kurz vor Bau** – schnell Wunscheinheit sichern!
- **Bis zu 163 m² Nutzfläche auf 2-3 Ebenen** (96 – 123 m² Wohnnutzfläche + bis zu 58 m² Vollunterkellerung beim Haustyp SKY²- technisch dicht)
- Eigengarten mit Terrasse (ca. 12 m²) + 2 PKW-Abstellplätze
- **Niedrige Energiekosten:** PV-Anlage, Luftwärmepumpe (Heizen & Kühlen), Fußbodenheizung, Fenster mit 3-fach Verglasung, Außenbeschattung mit Rollläden und Raffstores
- Hochwertige **Ziegelmassivbauweise & TÜV AUSTRIA Baubegleitung**
- Zusammenarbeit mit namhaften regionalen Partnerbetrieben (u.a. **Leitl, Rekord, Vaillant, Bramac, Knauf, Wienerberger**)
- **Fixpreis & Finanzierungshilfe, Wohnbauförderung möglich**
- **Direkt vom Bauträger, ohne Maklerkosten, ohne Grundbuch-Eintragungsgebühr** (bis 01.07.2026 lt. [Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum - BMJ](#))
- Strom-, Wasser- & Kanalanschlussgebühren sowie Aufschließungsabgabe im

Kaufpreis inkludiert

- **3 Jahren Gewährleistung** ab Schlüsselübergabe
- **Preise ab € 569.900**

Der **Haustyp „Sky²“** steht für kompaktes Wohnen mit großzügigem Gefühl: Auf drei Ebenen verteilen sich rund 104 m² Wohnfläche und 58 m³ Kellerfläche – durchdacht geplant und angenehm offen. Mittelpunkt des Hauses ist die helle Wohnküche, die direkt auf die 12 m² große Terrasse und in den sonnigen Garten führt. Ein Ort für gemeinsames Kochen, Spielen, Ankommen – und für Tage, die sich nach Zuhause anfühlen.

Die Vollunterkellerung schafft wertvollen Raum für alles, was im Familienalltag Platz braucht: Stauraum, Vorräte, Hobby oder Fitness. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Im Obergeschoss sorgt eine Raumhöhe von bis zu 3,50 m für spürbare Weite und ein besonders luftiges Wohngefühl. Massiv in Ziegelbauweise errichtet und ausgestattet mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und PV-Anlage, verbindet „Sky²“ nachhaltigen Komfort mit niedrigeren Energiekosten. Zwei Parkplätze sind inklusive – *weil ich besser wohnen will.*

Das Haus wird belagsfertig übergeben – die Fertigstellung kann in Eigenregie erfolgen oder nach Übergabe durch professionelle Handwerksbetriebe. Eine Firmenliste ist auf Anfrage bei der Kaufberatung erhältlich.

Jetzt unverbindlich informieren und Finanzierungsmöglichkeiten für den Weg ins Eigenheim entdecken!

famosa Haus - Qualität und Erfahrung seit mehr als 25 Jahren.

Einziehen & Wohlfühlen! Provisionsfrei, direkt vom Bauträger!

Disclaimer – Visualisierungen / KI-bearbeitete Fotos:

Die dargestellten Schaubilder wurden teilweise digital bearbeitet bzw. mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert. Sie dienen ausschließlich der beispielhaften Darstellung von Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und stellen keinen verbindlichen Ausführungs- oder Lieferumfang dar. Maßgeblich für die tatsächliche Ausführung sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen sowie die genehmigten Pläne. Abweichungen in Ausstattung, Materialien, Farben, Möblierung oder Bepflanzung sind möglich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <5.750m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap