



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 155816

erstellt am : 06.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 489900€

Straße:

2542 Kottlingbrunn

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Philipp Grabner

Tel:

office@grabner-immobilien.at

Wohnfläche: 121.66m<sup>2</sup>

Grundfläche: 266.26m<sup>2</sup>

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



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. Vertrauen Sie auf die Bauqualität der Firma Zagler Haus GmbH ? bekannt für langlebige Substanz und durchdachte Planung.

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 Kottlingbrunn 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

? office@grabner-immobilien.at

? 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 &lt;2.000m  
Apotheke &lt;2.000m  
Klinik &lt;4.000m  
Krankenhaus &lt;4.500m  
Kinder &lt; Schulen  
Kindergarten &lt;1.500m  
Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;2.000m  
Einkaufszentrum &lt;4.500m  
Sonstige  
Bank &lt;2.000m  
Geldautomat &lt;2.000m  
Post &lt;2.000m  
Polizei &lt;2.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;4.000m  
Flughafen &lt;1.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 266.26m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 121.66m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 4

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 489900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Grabner

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