



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165779

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 489900€

Straße:

2542 Kottlingbrunn

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Philipp Grabner

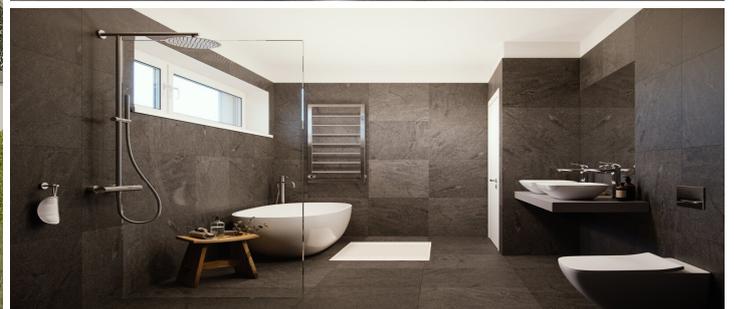
Tel:

office@grabner-immobilien.at

Wohnfläche: 121.66m²

Grundfläche: 266.26m²

+BEZUGSFERTIG DEZEMBER 2025+ NEUBAUJUWEL IN KOTTINGBRUNN ? Moderne Doppelhaushälften mit Garten & Carport



Wohnen in ruhiger Lage ? hochwertig, nachhaltig, komfortabel.

Baubeginn erfolgt ? Fertigstellung Dezember 2025!

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 m²

Zimmeranzahl: 4

Grundstücksfläche: jeweils ca. 266 m²

Terrasse & Eigengarten

2 PKW-Stellplätze

Beheizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Fertigstellung: Dezember 2025

Kaufpreis:

belagsfertig: ? 489.900,-

schlüsselfertig: ? 549.000,-

Highlights der Ausstattung: ? Massivbauweise mit Ziegeln der Firma Wienerberger?
Kunststoff-Alu-Fenster von Internorm o.ä. (3-fach Verglasung, ECLAZ-Beschichtung)? Elektrische Rollläden (Unterputz)? 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 Südautobahn (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

Kottingbrunn und den umliegenden Gemeinden vorhanden und gut erreichbar.

Freizeit & Erholung: Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, den Schlosspark Kottingbrunn 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

? 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

Eckdaten

Grundfläche: 266.26m²

Wohnfläche: 121.66m²

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 4

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 489900€

Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Grabner

E-Mail: office@grabner-immobilien.at