

**Architektur trifft Lebensqualität - schlüsselfertige  
Einfamilienhäuser in Kottingbrunn**



**Objektnummer: 8014/291**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	162,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	177,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Rafaela Simic**



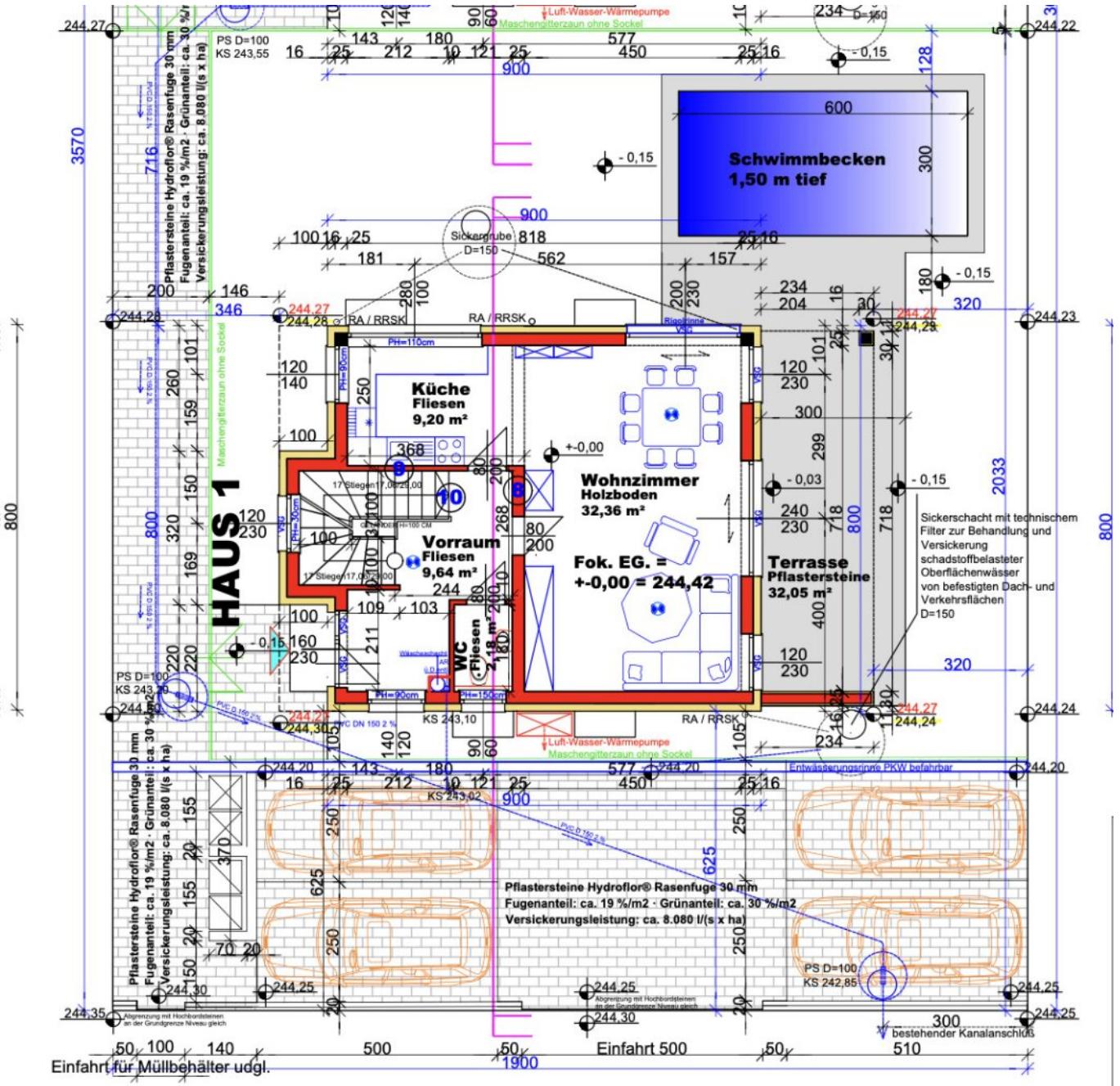




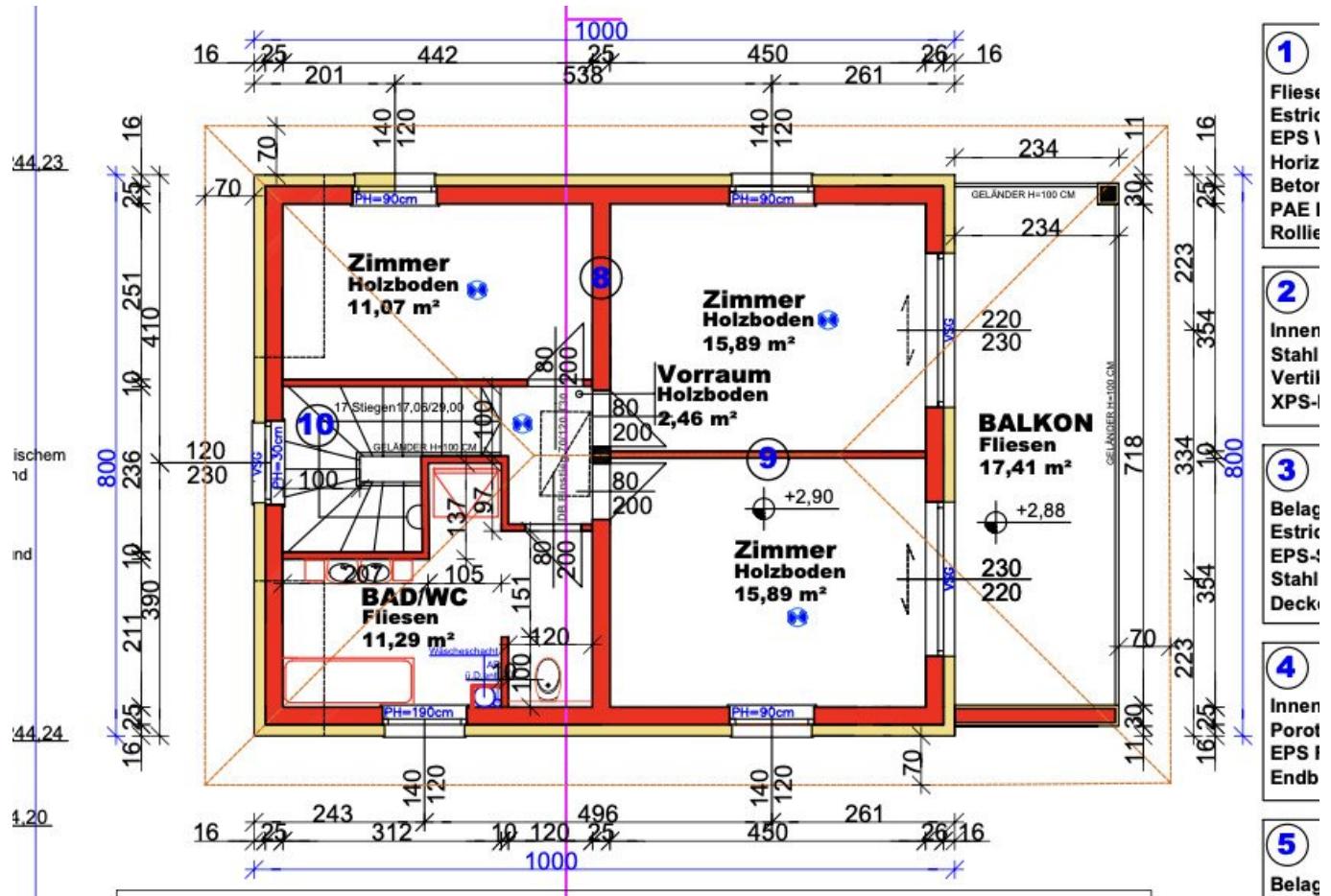


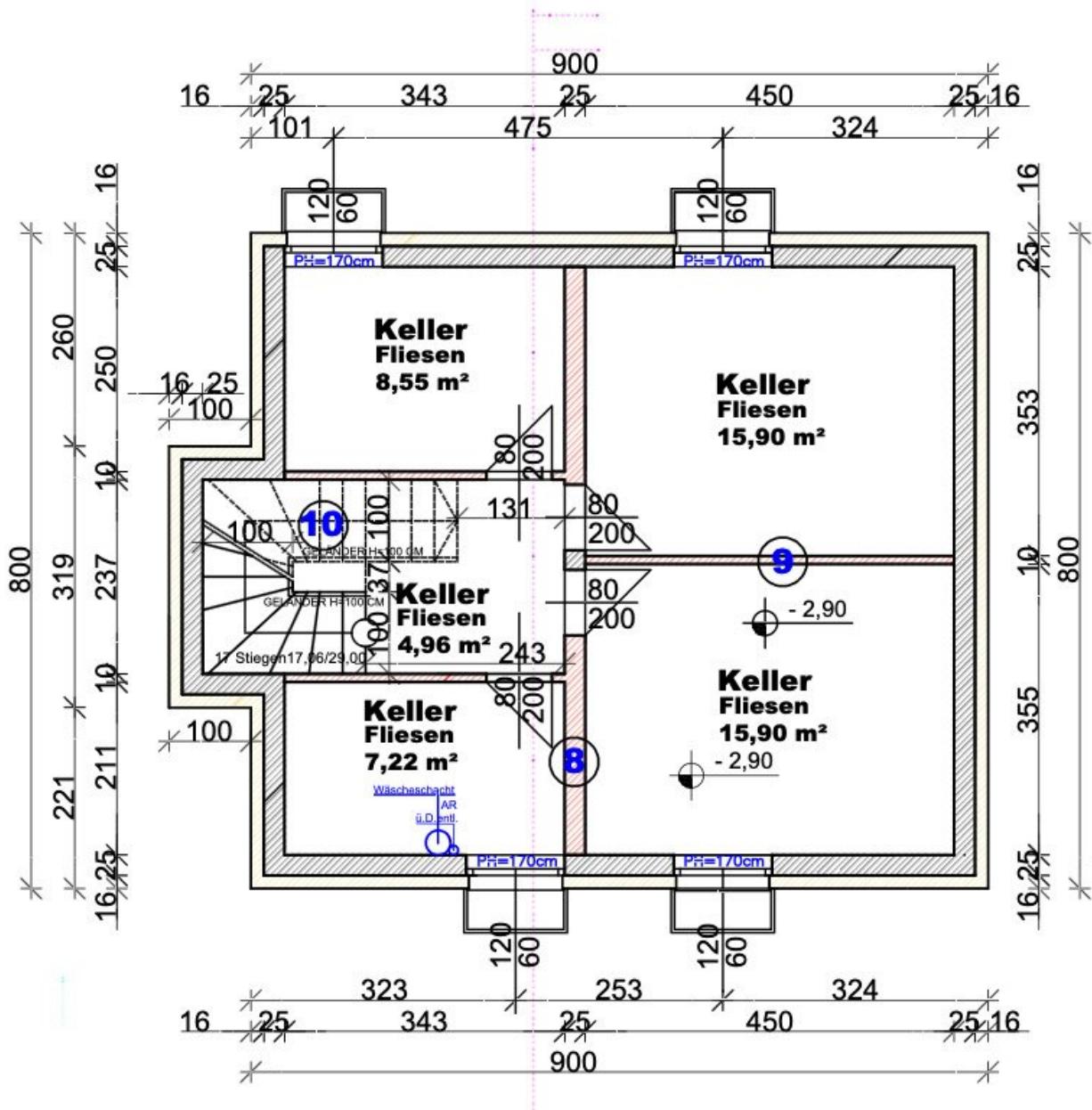






# **ERDGESCHOSS**





## **Objektbeschreibung**

**Wohnfläche je Haus: ca. 110 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche je Haus: ca. 162,51 m<sup>2</sup>**

**Garten je Haus: ca. 141–177 m<sup>2</sup>**

**Terrasse je Haus: ca. 31,94 m<sup>2</sup>**

**Balkon je Haus: ca. 17,41 m<sup>2</sup>**

**Stellplätze: 2 pro Haus inklusive**

**Ausrichtung: Südost**

**Bezugsfertig: Erstbezug – schlüsselfertig**

**Bauweise: massiv**

**Heizung: Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung (inkl. Keller)**

**Ort: 2542 Kottingbrunn (genaue Adresse auf Anfrage)**

**Zwei Häuser – ein Qualitätsversprechen.**

In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Kottingbrunn stehen zwei moderne Einfamilienhäuser im Erstbezug zum Verkauf. Beide Objekte vereinen durchdachte Architektur mit hochwertiger Ausstattung – und bieten dabei viel Licht, Raum und Komfort für anspruchsvolles Wohnen.

**Ausstattungshighlights (je Haus):**

- Repräsentativer Walmdachbau in moderner Architektur
- Massivbauweise mit 16 cm Wärmedämmverbundsystem
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster in Anthrazit mit elektrischen Rollläden
- Südost-Ausrichtung für helle, freundliche Wohnräume

- Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. Keller, individuell steuerbar
- Edle Parkett- und Feinsteinzeugböden
- Moderne Sanitärausstattung (individuelle Bemusterung möglich)
- Voll unterkellert – ideal für Fitness, Hobby oder als Stauraum
- Zwei Autoabstellplätze direkt beim Haus

### **Grünraum inklusive:**

Jedes Haus bietet einen sonnigen Eigengarten mit ca. **141–177 m<sup>2</sup>** Fläche sowie eine großzügige Terrasse – ideal für Familienzeit im Freien, entspannte Abende oder das Frühstück in der Morgensonnen.

### **Lage & Umfeld:**

Kottingbrunn verbindet naturnahes Wohnen mit perfekter Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die ruhige Wohngegend mit urbanem Komfort macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufstätige oder Ruhesuchende.

### **Digitale Angebotsabgabe (je Haus):**

Beide Häuser werden einzeln über ein **digitales Angebotsverfahren** ab einem Startpreis von **€ 570.000,-** vermarktet.

Informationen zum Ablauf und Zugang zum Angebotsportal erhalten Sie gerne auf Anfrage.

### **Einziehen. Ankommen. Zuhause sein.**

Zwei moderne Einfamilienhäuser – eine seltene Gelegenheit in Kottingbrunn.

Jetzt besichtigen und die Entscheidung treffen, die bleibt.

### **Besichtigung & Unterlagen:**

Die genaue Adresse, Grundrisse sowie sämtliche Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap