Next Level Living

Objektnummer: 8014/325

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

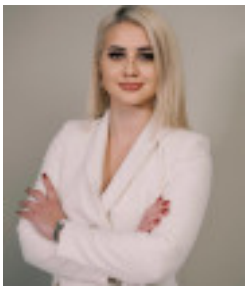
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,55 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.841,63 €

Provisionsangabe:

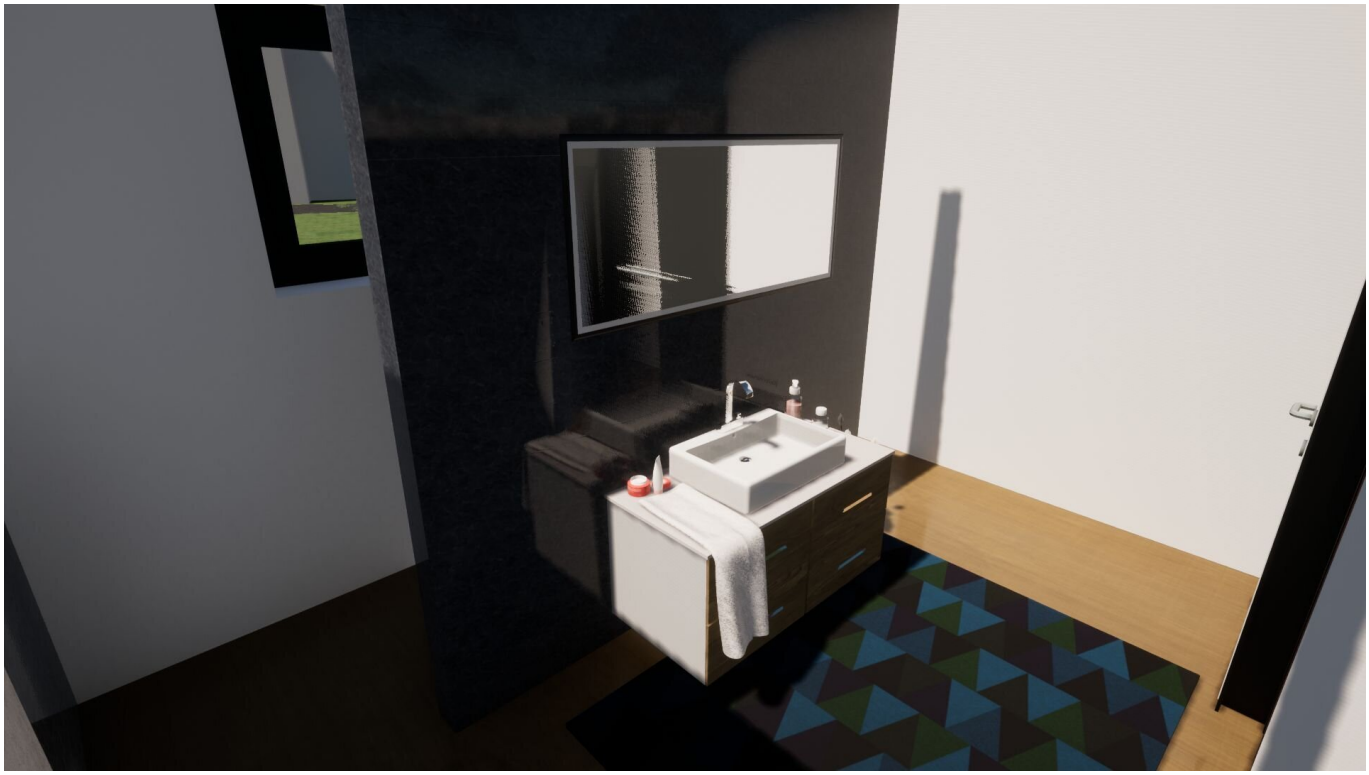
17.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien



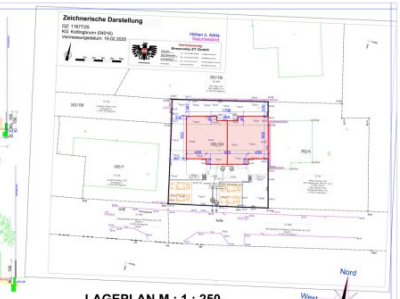
ANSICHT SÜD Gebäudehöhe 117,74 m2 / 17,96 m = 6,58 m

ANSICHT WEST Gebäudehöhe 69,35 m2 / 10,52 m = 6,59 m

ANSICHT NORD Gebäudehöhe 118,24 m2 / 17,96 m = 6,58 m

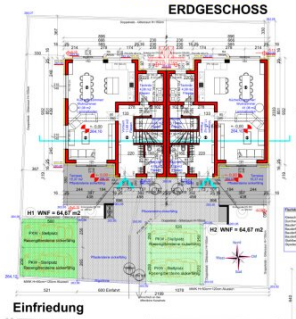
Alle Maße sind vor Ort eigenverantwortlich von den ausführenden Firmen zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren!Ferner gelten die Regeln der Technik!

ANSICHT OST Gebäudehöhe 69,05 m2 / 10,52 m = 6,58 m



LAGEPLAN M : 1 : 250

ERDGESCHOSS


H1 WNF = 64,67 m2
H2 WNF = 64,67 m2
PKW - (Indirekt)
Rasenpflastersteine sickerfähig
PKW - (Garage)
Rasenpflastersteine sickerfähig
PKW - (Halteplatz)
Rasenpflastersteine sickerfähig
Pflasterstein sickerfähig
Pflasterstein sickerfähig
Hauptzugang
Hauptzugang
Hauptzugang

Objektbeschreibung

Belagsfertige Doppelhaushälften in Kottingbrunn – außen vollendet, innen bereit für deine Vision.

Grenzgasse – Kottingbrunn

In bester Lage von Kottingbrunn entstehen zwei moderne Doppelhaushälften mit klarer Architektur, hochwertiger Bauweise und viel Raum für individuelle Gestaltung.

Belagsfertig übergeben – mit vollfertigem Außenbereich.

Für alle, die das Besondere suchen, ohne auf Flexibilität zu verzichten.

Die Fakten im Überblick

- **Wohnfläche je Einheit: ca. 130 m²**

  EG: 64,67 m² | OG: 62,88 m²

- **4–5 Zimmer möglich** (nach individueller Planung)
- **Ziegelmassivbauweise mit Stahlbetondecken**
- **Flachdach – modern, klar, zeitlos**
- **Wärmepumpe (Luft–Wasser)** + **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Verglasung & elektrischen Rollläden**
- **Weiße Wandmalerei & hochwertiger Innenputz**
- **Vollständig fertiggestellter Außenbereich:**

  inkl. Stellplatz, Terrasse, Müllplatz & Einfriedung

Upgrade ? Schlüsselfertig. In Premium-Ausführung.

Auf Wunsch kann jede Einheit **gegen einen Aufpreis von € 50.000** schlüsselfertig übergeben werden –

mit Ausstattungsstandard wie in der Johann-Sebastian-Bach-Gasse:

Ausstattungshighlights:

- Parkettboden
- Großformatfliesen in Bad & WC
- Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung
- Hochwertige Armaturen & Waschtische
- Innentüren mit glatten Weißlackoberflächen
- Individuelle Farb- & Materialwahl vor Baubeginn möglich

? **Die komplette Materialliste senden wir dir auf Wunsch gerne zu.**

Fertigstellung geplant: März 2026

Jetzt reservieren – 2026 einziehen.

Preisübersicht

- **Belagsfertig:** € 490.000,–
- **Schlüsselfertig:** € 540.000,–

  Kein Kompromiss bei Qualität, Technik oder Wohnkomfort.

Wohnen in Kottingbrunn – ruhig. grün. nah.

Kottingbrunn verbindet **entspanntes Wohnen im Grünen** mit optimaler Anbindung nach Baden, Wiener Neustadt oder Wien.

Perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die Lebensqualität schätzen.

Interesse? Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.

Diese Immobilien bieten nicht nur Quadratmeter – sie bieten **eine seltene Gelegenheit in einer wachsenden Region.**

Sichere dir deine Einheit, solange du noch wählen kannst.

Rafaela Simic, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

? +43 676 380 2529

? r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <7.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap