

## **Next Level Living**



**Objektnummer: 8014/325**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

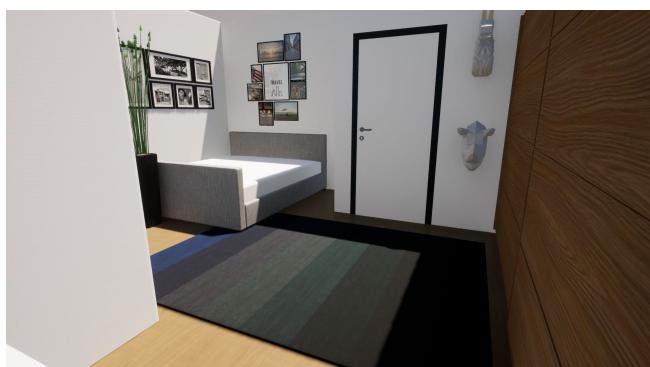
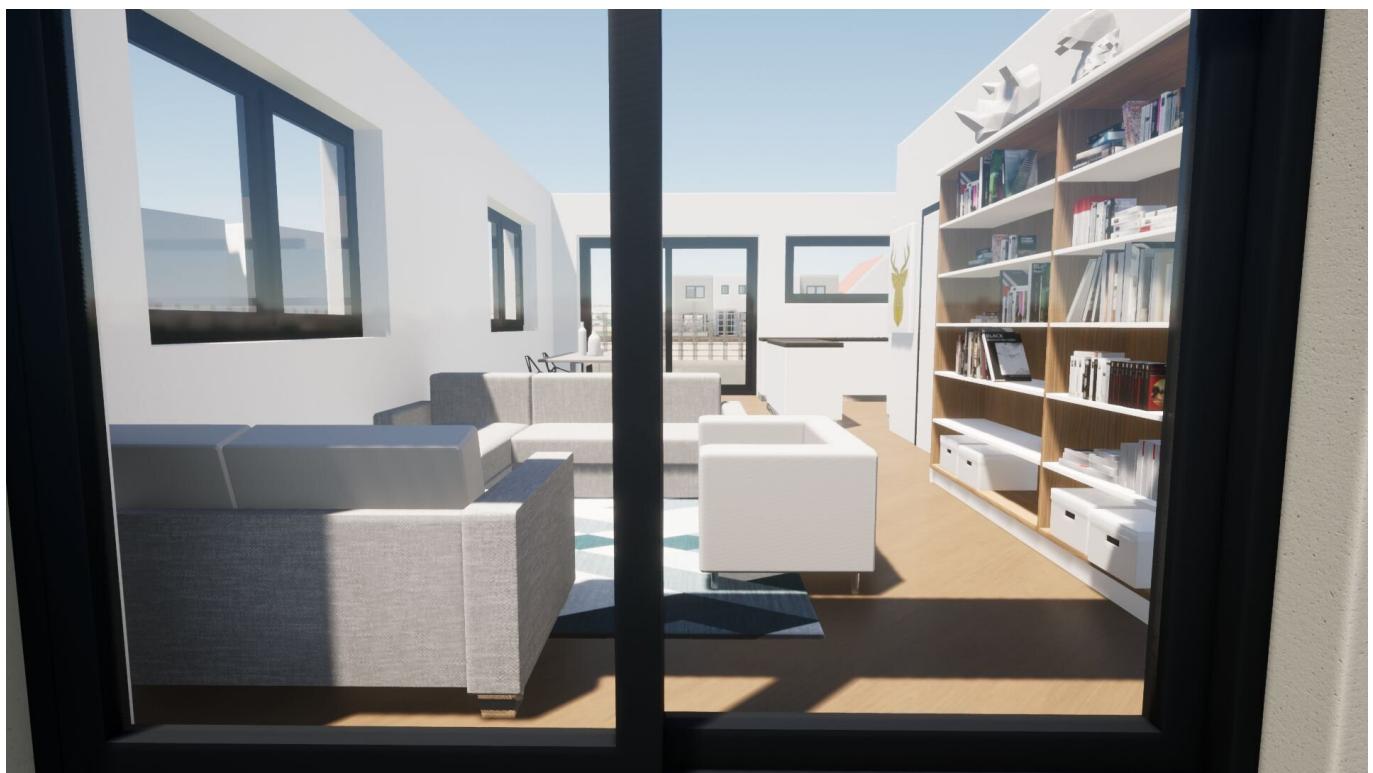


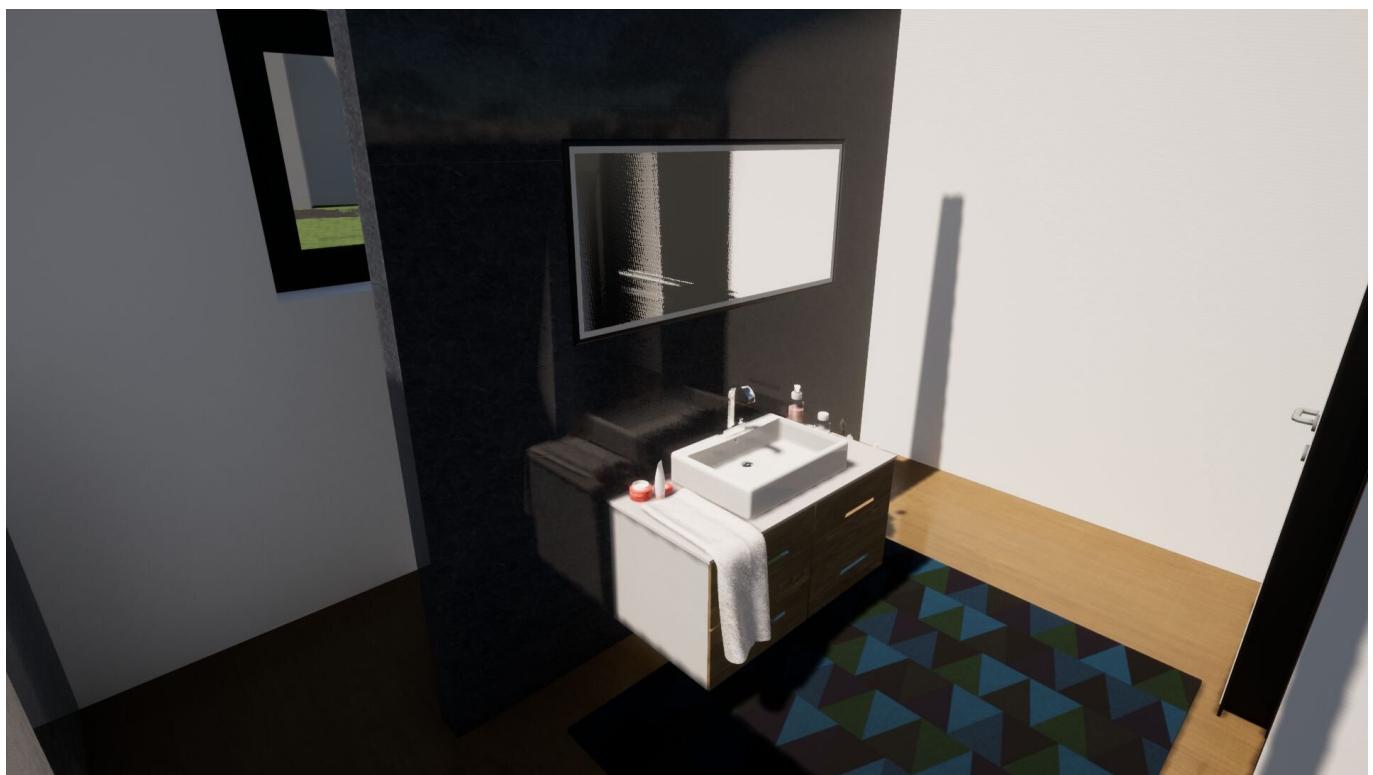
**BA Rafaela Simic**

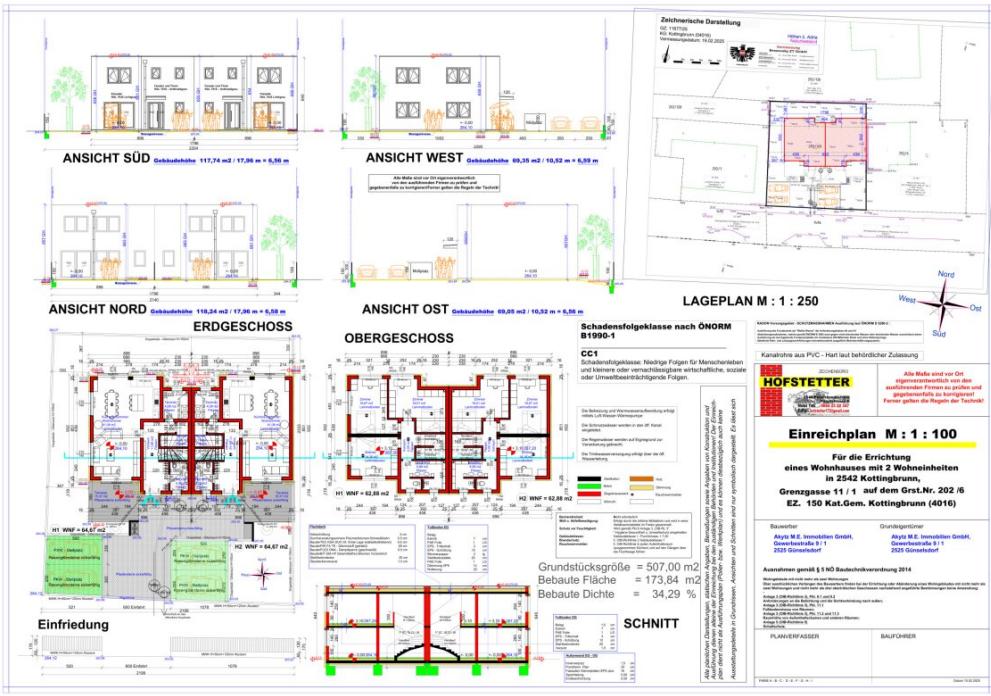
FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien











# 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 m<sup>2</sup>**  
EG: 64,67 m<sup>2</sup> | OG: 62,88 m<sup>2</sup>
- **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

### **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](tel:+436763802529)

? [r.simic@immofuchsgruppe.com](mailto: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