

## **Next Level Living**



**Objektnummer: 8014/325**

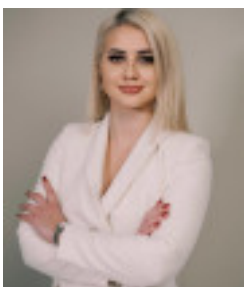
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## 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

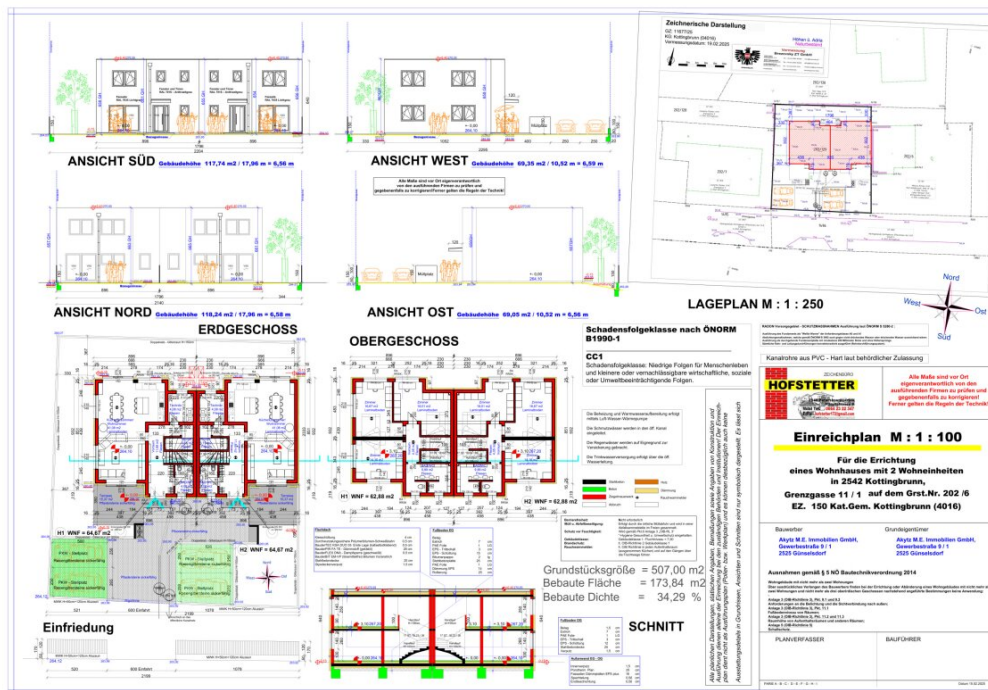














## Objektbeschreibung

***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**
- **Weißer 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:

### **Ausstattungs Highlights:**

- 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 Kottlingbrunn – ruhig. grün. nah.**

Kottlingbrunn 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