

## Luxuriöses Einfamilienhaus mit Pool in Kottingbrunn - hochwertig und modern



**Objektnummer: 5432**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Viktoria Wurmbrand

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 676 7508206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





KALTENEGER



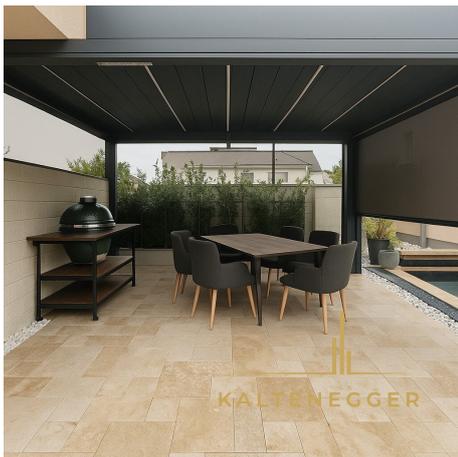
KALTENEGER

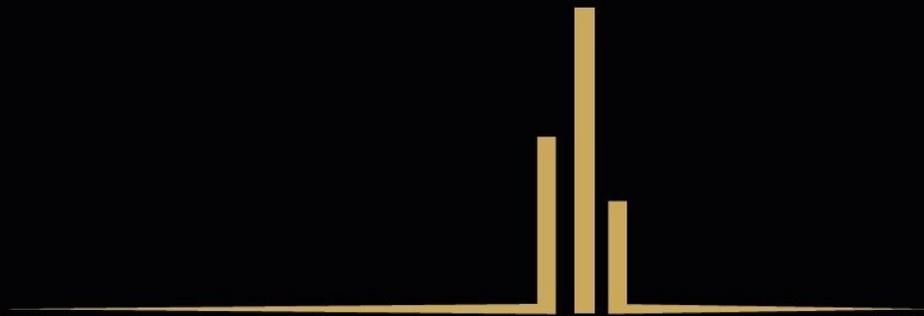


KALTENEGER

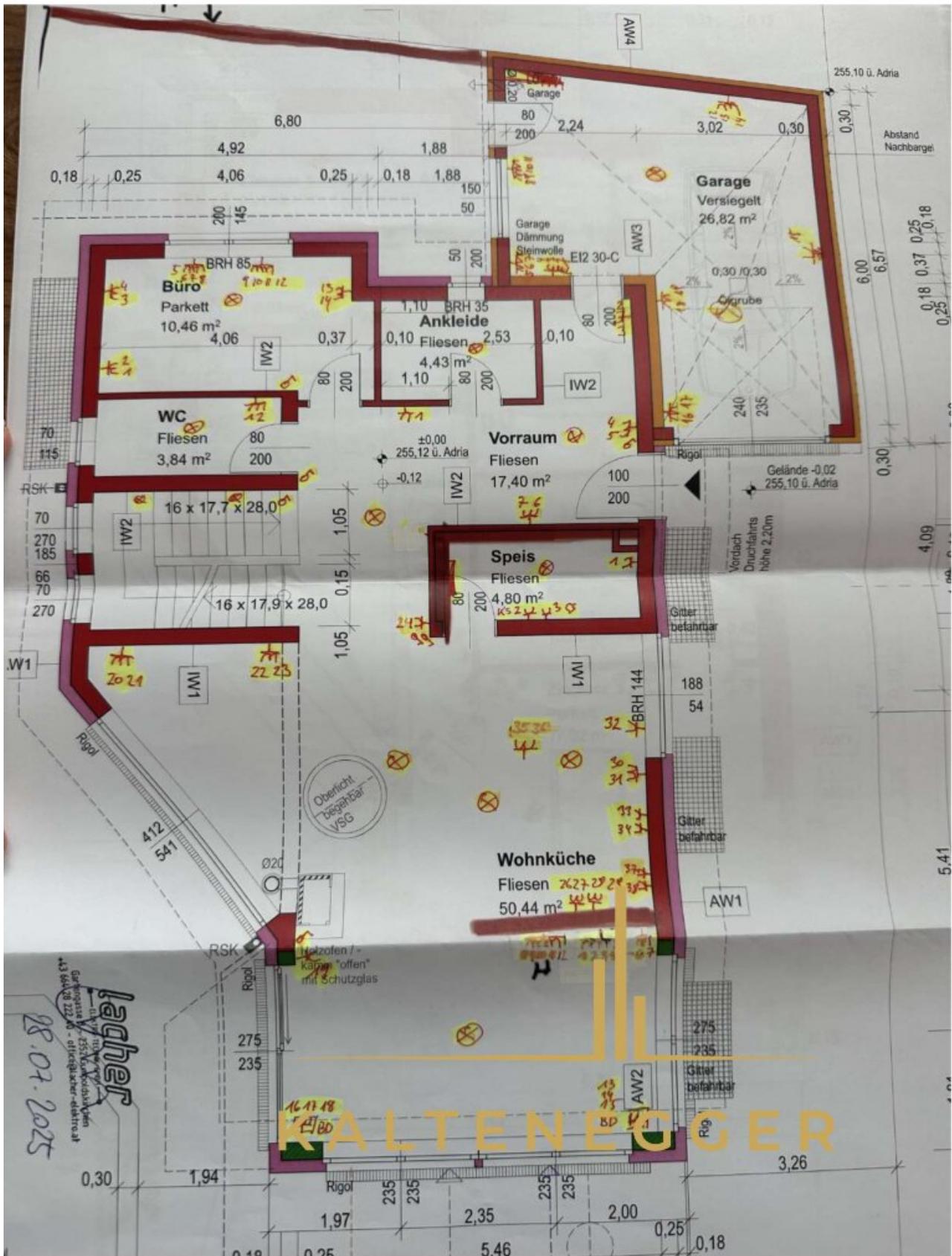








KALTENEGER



18.07.2025  
**Jaehner**  
 Projektleitung  
 43 94 22 22 40 - office@jaehner.at  
 43 94 22 22 40 - office@jaehner.at

**KALTENEGGER**





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der malerischen Gemeinde Kottingbrunn, Niederösterreich!

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen **270 m<sup>2</sup>** alles, was das Herz begehrt.

Raumaufteilung:

**OG:** 2 Zimmer

1 Badezimmer

1 separates WC

1 Badezimmer

1 begehbare Garderobe

**EG:** offene Wohnküche

1 Büro/ Zimmer

1 Abstellraum/ Garderobe

1 Badezimmer inkl. WC

**UG:** 2 Zimmer

1 Waschküche

1 Technikraum

Sobald Sie dieses Anwesen betreten, werden Sie von der harmonischen Kombination aus modernem Design und gemütlicher Wohnatmosphäre begeistert sein. Mit fünf lichtdurchfluteten Zimmern bietet Ihnen dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die offenen und flexiblen Raumkonzepte ermöglichen es Ihnen, Ihre Wohnideen ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu verwirklichen.

Die offene Wohnküche ist ein wahrer Mittelpunkt des Hauses. Hier können Sie gesellige

Abende mit Freunden und Familie verbringen, während die hochwertige Ausstattung mit modernen Fliesen und elegantem Parkettboden für eine stilvolle Atmosphäre sorgt. Genießen Sie den Komfort von Fußbodenheizung, die in den kälteren Monaten für wohlige Wärme sorgt.

Die beiden Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet, die für ausreichend Tageslicht sorgen und somit eine angenehme Wohlfühloase schaffen. Die zwei separaten WCs bieten zusätzlichen Komfort und machen das Haus ideal für Familien.

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist der eigene Swimmingpool, der in den warmen Monaten zu einem echten Paradies im Freien wird. Verbringen Sie entspannte Tage am Pool, genießen Sie die Sonne und schaffen Sie unvergessliche Erinnerungen mit Ihren Liebsten.

Für umweltbewusste Käufer bietet dieses Haus zudem eine moderne PV-Anlage, die nicht nur die Energiekosten senkt, sondern auch einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leistet. Der Heizofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre und lässt sich einfach bedienen.

### **Haus-Technik Übersicht:**

- Hausautomation: Loxone Vollautomatisierung, Steuerung per iPad (EG & OG)
- Heizung & Klima: Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Klimaanlage
- Wasser & Sanitär: Entkalkungsanlage, Sodawasser-Erzeuger, elektrische Toiletten mit Waschfunktion
- Staubsauger & Reinigung: Zentrale Staubsaugeranlage
- Multimedia: Sonos Musikanlage mit Ampfilter, zusätzliche Notiz „Bose“
- Smart-Home: Pet Walk Hundeklappe (Wohnbereich & Garage), Außenanlage mit elektrischem Codetaster
- Bewässerung & Pool: Rain Bird Bewässerung, vollautomatisierte Pooltechnik inkl. Brunnen
- Energie: PV-Anlage (20 kWp) mit 20 kWp Speicher & Notstromaggregat, E-Tankstelle

- Sauna & Bad: Sauna-Haus vorbereitet inkl. Dusche, Hans Grohe Unterputz- und Aufputzarmaturen
- Türen & Sicherheit: Inotherm Eingangstür mit Fingerprint, Kameras außen
- Extras: Aduro Hybrid Ofen mit WLAN-Steuerung, elektrisches Lamellendach mit Schiebeanlage & Zip-Markisen

Lassen Sie sich von der idyllischen Lage in Kottingbrunn verzaubern. Die ruhige Umgebung bietet eine perfekte Balance aus Natur und urbanem Leben. In der Nähe finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag angenehm gestalten.

Nutzen Sie die Chance, dieses außergewöhnliche Haus Ihr Eigen zu nennen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Immobilienangebot begeistern. Ihr neues Zuhause in Kottingbrunn wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.