# Hochwertige Doppelhaushälfte | Ziegelmassivbauweise & PV-Anlage | Garten & 2 Parkplätzen | provisionsfrei & Wohnbauförderung möglich




**Objektnummer: 2165/63**

**Eine Immobilie von Famosahaus Bauträger GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kottingbrunner Straße |
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2540 Bad Vöslau |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 123,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 200,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,64 |
| **Kaufpreis:** | 669.900,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei

# Ihr Ansprechpartner

**Famosahaus Bauträger GmbH**

Famosahaus Bauträger GmbH
Schönbrunner Str. 225/


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



**DOPPELHAUS ARIOSO**
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

**Haus 8**

| | |
|---|---|
| Wohnen | 123 m² |
| Terrasse | 23 m² |
| Garten | 200 m² |




www.famosahaus.at




Erdgeschoss

Raumhöhe 2,85 m

0 1 2 3 4 5m

© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: Oktober 2026

famosa HAUS
weil ich besser wohnen will



DOPPELHAUS ARIOSO
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 8
Wohnen 123 m²
Terrasse 23 m²
Garten 200 m²



www.famosahaus.at




Obergeschoss

Raumhöhe 2,65-3,00 m



© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: Oktober 2026




RATHAUS


da
AURORA




Bad Vöslau
3
Wr.Neustadt Hbf 09:54
70




Thermalbad

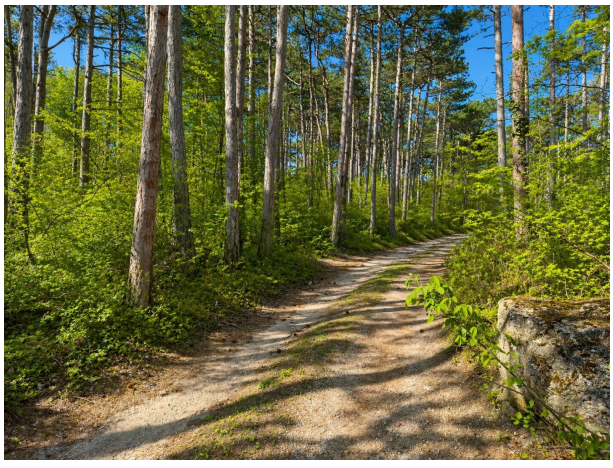

Zentrum
Schlossplatz
Rathaus
Thermalbad
Kammgarnzentrum
Betriebsgebiet Nord
Betriebsgebiet Ost
Vivea Gesundheitshotel
VOLKSBANK


Die Kinderfreunde




VOLKSSCHULE
RAULESTRASSE


Harzberg
Hoverhütte
2,80 km
0,45 km
0,90 km
Harzberg-Strecke



famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



**DOPPELHAUS ARIOSO**
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

**Haus 8**

| | |
|---|---|
| Wohnen | 123 m² |
| Terrasse | 23 m² |
| Garten | 200 m² |




www.famosahaus.at




Erdgeschoss

Raumhöhe 2,85 m




© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: Oktober 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



**DOPPELHAUS ARIOSO**
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

**Haus 8**

| | |
|---|---|
| Wohnen | 123 m² |
| Terrasse | 23 m² |
| Garten | 200 m² |




www.famosahaus.at




Obergeschoss

Raumhöhe 2,65-3,00 m




© Famosahaus Bauträger GmbH. Der Bauträger behält sich gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse bis zur Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Dieser Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand: Oktober 2026

# Objektbeschreibung

**Wohnen am Rande des Wienerwalds**

In der Kottingbrunnerstraße werden 8 Doppelhauseinheiten für Familien errichtet, die draußen aufatmen und drinnen ankommen wollen. Für Nachmittage im Eigengarten, für Spielen unter freiem Himmel und für ruhige Abende auf der Terrasse. Massiv aus Ziegel gebaut, wohngesund und wertbeständig – ein Zuhause, das heute begeistert und dauerhaft Wert behält. Verwirklichen Sie hier Ihre Wohnträume!

**Auf einen Blick:**

- 8 Doppelhauseinheiten, **kurz vor Bau** – schnell Wunscheinheit sichern**!**
- **Bis zu 184 m² Gesamtnutzfläche auf 2–3 Ebenen** – rund 96–123 m² Wohnnutzfläche, je nach Haustyp ergänzt durch bis zu 65 m² Kellerfläche.
- **2 Haustypen mit individuellen Grundrissen und Kelleroptionen:**
    - **Sky² (Haus 1–4):** Haus 1 & 2 ohne Keller, Vollunterkellerung optional; Haus 3 & 4 vollunterkellert.
    - **Arioso (Haus 5–8):** Haus 5 & 6 vollunterkellert; Haus 7 & 8 ohne Keller.
- **Eigengarten mit Terrasse** (ca. 12 m²) und 2 PKW-Abstellplätzen pro Haus
- **Energieeffiziente Ausstattung:** PV-Anlage, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung mit Heiz- und Kühlfunktion, 3-fach verglaste Fenster sowie Außenbeschattung mit Rollläden und Raffstores
- Hochwertige **Ziegelmassivbauweise** & **TÜV AUSTRIA Baubegleitung**

- **Bewährte Markenqualität** durch namhafte Partner und Hersteller wie Leitl, Rekord, Vaillant, Bramac, Knauf und Wienerberger

- **Fixpreis & Unterstützung bei der Finanzierung** – Wohnbauförderung je nach persönlichen Voraussetzungen möglich

- **Direkt vom Bauträger – provisionsfrei**

- **Anschluss- und Aufschließungskosten inklusive:** Strom-, Wasser- und Kanalanschlussgebühren sowie Aufschließungsabgabe im Kaufpreis enthalten

- **3 Jahren Gewährleistung** ab Übergabe

- **Preise ab € 534.900**

Der **Haustyp „Arioso“** steht für lichtdurchflutetes, offenes Wohnen mit spürbarer Leichtigkeit. Auf 123 m² Wohnfläche trifft solide Ziegelbauweise auf eine Planung, die den Alltag schöner macht – mit klaren Linien, viel Tageslicht und einem Wohngefühl, das sofort ankommt.

Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit praktischer Speis, die sich zum Garten hin öffnet: drinnen leben, draußen weiteratmen. Die 2,85 m Raumhöhe im Erdgeschoss verstärkt das großzügige Raumgefühl und verleiht dem Zuhause eine besondere Weite. Im Wohnzimmer sorgt ein sehr großes Fenster mit einer Parapethöhe von nur 43 cm für extra viel Licht – ideal, um den Bereich mit einer integrierten Sitzfläche als gemütlichen Lieblingsplatz zu gestalten. Eine großformatige Verglasung inklusive Hebeschiebetüre zur Terrasse bilden einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen. Drei Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für jedes Familienmitglied, ergänzt durch einen Schrankraum und zwei Bäder für entspannte Morgen und ruhige Abende.

Für zeitgemäßen Komfort sorgt moderne Haustechnik: PV-Anlage, Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung stehen für effizientes Heizen, angenehmes Wohnklima und niedrigere Energiekosten – Tag für Tag. Zwei Parkplätze sind inklusive – *weil ich besser wohnen will.*

Das Haus wird belagsfertig übergeben – die Fertigstellung kann in Eigenregie erfolgen oder nach Übergabe durch professionelle Handwerksbetriebe. Eine Firmenliste ist auf Anfrage bei der Kaufberatung erhältlich.

**Jetzt unverbindlich informieren und Finanzierungsmöglichkeiten für den Weg ins Eigenheim entdecken!**

***famosa Haus - Qualität und Erfahrung seit mehr als 25 Jahren.***

***Provisionsfrei, direkt vom Bauträger!***

***Disclaimer – Visualisierungen / KI-bearbeitete Fotos:***

***Die dargestellten Schaubilder wurden teilweise digital bearbeitet bzw. mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert. Sie dienen ausschließlich der beispielhaften Darstellung von Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und stellen keinen verbindlichen Ausführungs- oder Lieferumfang dar. Maßgeblich für die tatsächliche Ausführung sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen sowie die genehmigten Pläne. Abweichungen in Ausstattung, Materialien, Farben, Möblierung oder Bepflanzung sind möglich.***

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

### Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m

### Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.500m

### Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

### Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <5.750m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap