

**Niedrigenergie-Ziegelmassiv Doppelhaus | LWP,  
PV-Anlage | 4 Zimmer | Terrasse, Eigengarten & 2  
Parkplätzen**



**Objektnummer: 2165/57**

**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:	104,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m <sup>2</sup>
Keller:	58,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,58
Kaufpreis:	619.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Famosahaus Bauträger GmbH

Famosahaus Bauträger GmbH  
Schönbrunner Str. 225/  
1120 Wien

T +43 1 817 18 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

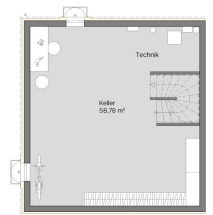




Erdgeschoss  
Raumhöhe 2.50 m



Obergeschoss  
Raumhöhe 2.90 m - 3.80 m



Kellergeschoss  
Raumhöhe 1.200 m















**DOPPELHAUS SKY²**  
Kottingbrunnerstraße 19,  
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

**Haus 2**

Wohnen	104 m²
Terrasse	12 m²
Garten	160 m²
Keller	58 m²



www.famosahaus.at



**Erdgeschoss**  
Raumhöhe 2,50 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: April 2026

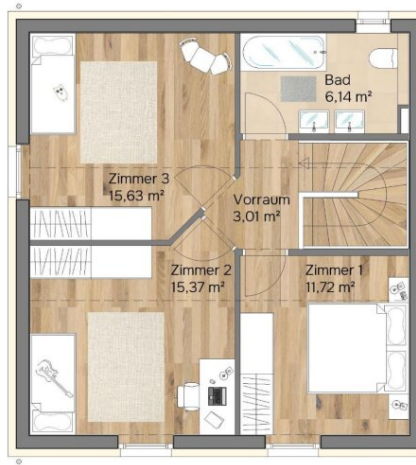


**DOPPELHAUS SKY<sup>2</sup>**  
 Kottlingbrunnerstraße 19,  
 2540 Gainfarn/Bad Vöslau

**Haus 2**  
 Wohnen 104 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 12 m<sup>2</sup>  
 Garten 160 m<sup>2</sup>  
 Keller 58 m<sup>2</sup>



www.famosahaus.at



**Obergeschoss**  
 Raumhöhe 2,70 m - 3,50 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: April 2026



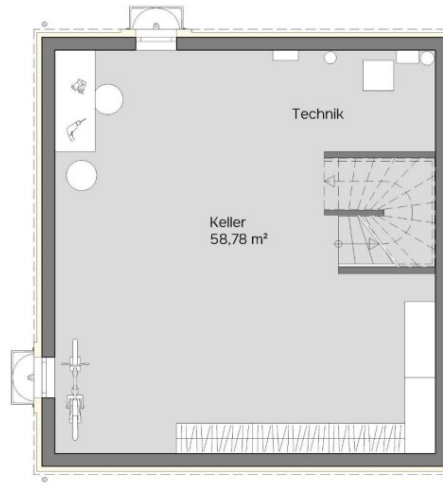
**DOPPELHAUS SKY<sup>2</sup>**  
 Kottlingbrunnerstraße 19,  
 2540 Gainfarn/Bad Vöslau

**Haus 2**

Wohnen	104 m <sup>2</sup>
Terrasse	12 m <sup>2</sup>
Garten	160 m <sup>2</sup>
Keller	58 m <sup>2</sup>



www.famosahaus.at



**Kellergeschoss**  
 Raumhöhe ≈ 2,20 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: April 2026

# Objektbeschreibung

## Wohnen am Rande des Wienerwalds

In der Kottlingbrunnerstraße 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 163 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 2-3 Ebenen** (96 – 123 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + bis zu 58 m<sup>2</sup> Vollunterkellerung beim Haustyp SKY<sup>2</sup>- technisch dicht)
- Eigengarten mit Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>) + 2 PKW-Abstellplätze
- **Niedrige Energiekosten:** PV-Anlage, Luftwärmepumpe (Heizen & Kühlen), Fußbodenheizung, Fenster mit 3-fach Verglasung, Außenbeschattung mit Rollläden und Raffstores
- Hochwertige **Ziegelmassivbauweise & TÜV AUSTRIA Baubegleitung**
- Zusammenarbeit mit namhaften regionalen Partnerbetrieben (u.a. **Leitl, Rekord, Vaillant, Bramac, Knauf, Wienerberger**)
- **Fixpreis & Finanzierungshilfe, Wohnbauförderung möglich**
- **Direkt vom Bauträger, ohne Maklerkosten, ohne Grundbuch-Eintragungsgebühr** (bis 01.07.2026 lt. [Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum - BMJ](#))
- Strom-, Wasser- & Kanalanschlussgebühren sowie Aufschließungsabgabe im

Kaufpreis inkludiert

- **3 Jahren Gewährleistung** ab Schlüsselübergabe
- **Preise ab € 569.900**

Der **Haustyp „Sky<sup>2</sup>“** steht für kompaktes Wohnen mit großzügigem Gefühl: Auf drei Ebenen verteilen sich rund 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 58 m<sup>3</sup> Kellerfläche – durchdacht geplant und angenehm offen. Mittelpunkt des Hauses ist die helle Wohnküche, die direkt auf die 12 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den sonnigen Garten führt. Ein Ort für gemeinsames Kochen, Spielen, Ankommen – und für Tage, die sich nach Zuhause anfühlen.

Die Vollunterkellerung schafft wertvollen Raum für alles, was im Familienalltag Platz braucht: Stauraum, Vorräte, Hobby oder Fitness. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Im Obergeschoss sorgt eine Raumhöhe von bis zu 3,50 m für spürbare Weite und ein besonders luftiges Wohngefühl. Massiv in Ziegelbauweise errichtet und ausgestattet mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und PV-Anlage, verbindet „Sky<sup>2</sup>“ nachhaltigen Komfort mit niedrigeren Energiekosten. 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.***

***Einziehen & Wohlfühlen! 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**

Bank <750m  
Geldautomat <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