

**Ziegel-Niedrigenergie Doppelhaushälfte | Raumhöhe bis zu  
3 Meter | Eigengarten & 2 Parkplätzen | provisionsfrei &  
Wohnbauförderung möglich**



**Objektnummer: 2165/60**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	201,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	654.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Famosahaus Bauträger GmbH

Famosahaus Bauträger GmbH  
Schönbrunner Str. 225/  
1120 Wien

T +43 1 817 18 07

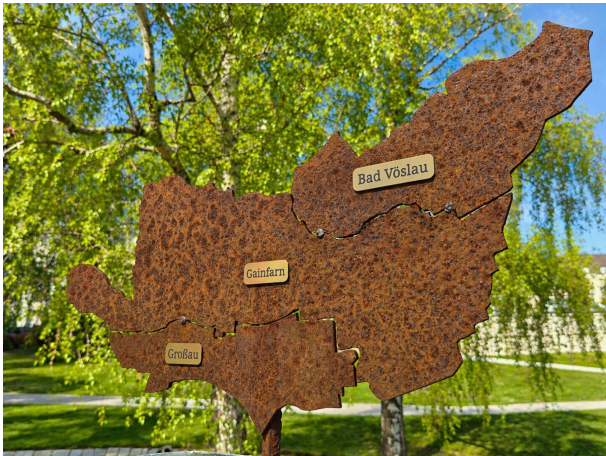
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







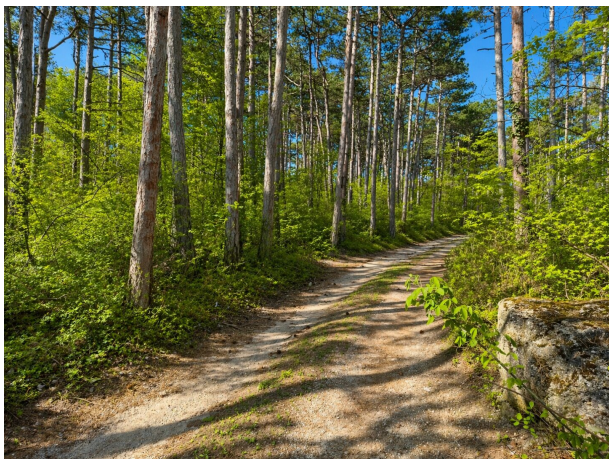
Obergeschoss  
Raumhöhe 2,65-3,00 m













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

**Haus 15**

Wohnen	123 m <sup>2</sup>
Terrasse	23 m <sup>2</sup>
Garten	201 m <sup>2</sup>



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: April 2026

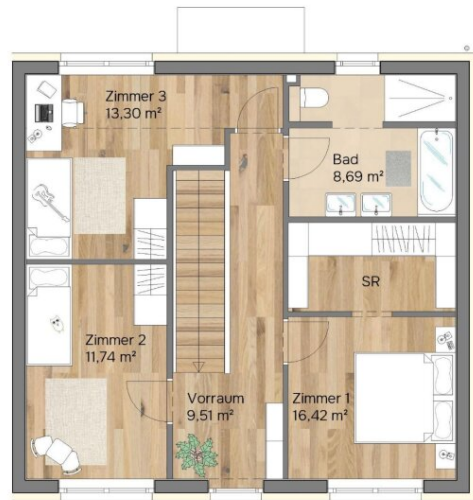


**DOPPELHAUS ARIOSO**  
 Kottlingbrunnerstraße 19,  
 2540 Gainfarn/Bad Vöslau

**Haus 15**  
 Wohnen 123 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 23 m<sup>2</sup>  
 Garten 201 m<sup>2</sup>



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: 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. 23 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 „Arioso“** steht für lichtdurchflutetes, offenes Wohnen mit spürbarer Leichtigkeit. Auf 123 m<sup>2</sup> 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.***

***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