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:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Nutzfläche:	184,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	201,00 m²
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	754.900,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Famosahaus Bauträger GmbH


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 5

Wohnen	118 m²
Terrasse	23 m²
Garten	201 m²
Keller	65 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 5

Wohnen	118 m²
Terrasse	23 m²
Garten	201 m²
Keller	65 m²



www.famosahaus.at



Obergeschoss
Raumhöhe 2,65-3,00 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



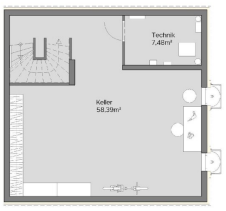
DOPPELHAUS ARIOSO
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 5

Wohnen	118 m²
Terrasse	23 m²
Garten	201 m²
Keller	65 m²



www.famosahaus.at



Kellergeschoss
Raumhöhe 2,30 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


Bad Vöslau
Gainfarn
Großau




da AURORA




Bad Vöslau
Wr.Neustadt Hbf 09:54




Thermalbad

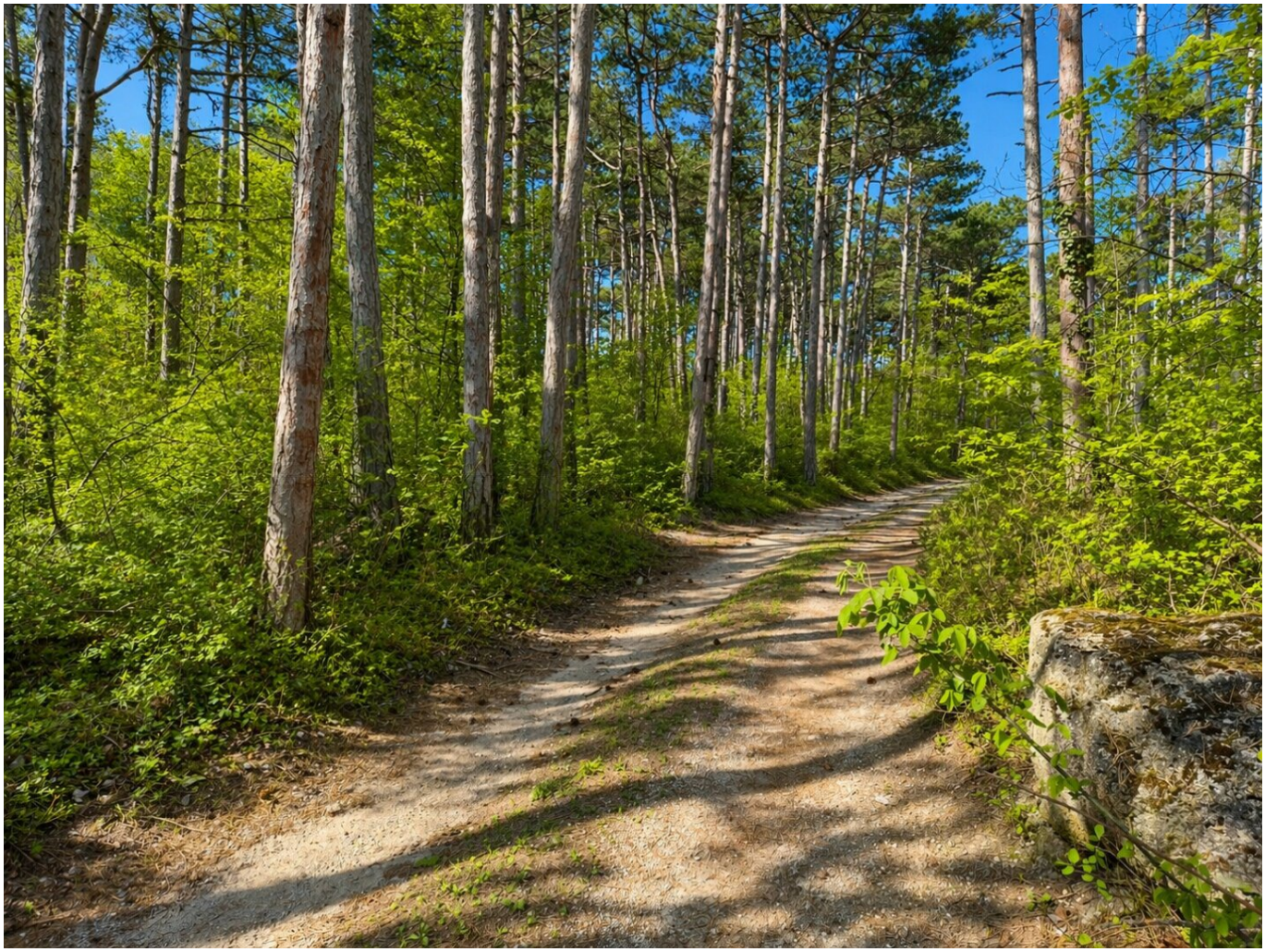

Zentrum
Schlossplatz
Rathaus
Thermalbad
Kammgarnzentrum
Betriebsgebiet Nord
Betriebsgebiet Ost
Vivea Gesundheitshotel


Die Kinderfreunde




VOLKSSCHULE
PAULESTRASSE


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 5

Wohnen	118 m²
Terrasse	23 m²
Garten	201 m²
Keller	65 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 5

Wohnen	118 m²
Terrasse	23 m²
Garten	201 m²
Keller	65 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

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



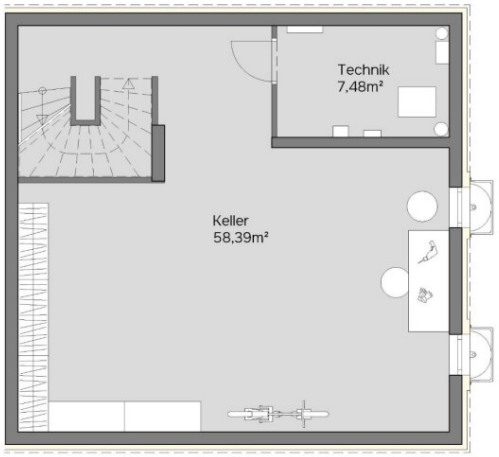
DOPPELHAUS ARIOSO
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 5

Wohnen	118 m²
Terrasse	23 m²
Garten	201 m²
Keller	65 m²



www.famosahaus.at



Kellergeschoss

Raumhöhe 2,30 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 rund **118 m² Wohnfläche** verbinden sich hochwertige Ziegelmassivbauweise und durchdachte Raumplanung zu einem Zuhause mit viel Platz für das Familienleben. Eine **23 m² große Terrasse, ein großzügiger Eigengarten mit 201 m² und eine Vollunterkellerung mit 65 m²** ergänzen das attraktive Raumangebot.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus Sie vorbei an einem Badezimmer mit Dusche und WC in den offenen Wohnbereich gelangen. Herzstück des Erdgeschosses ist die rund **43 m² große Wohnküche** mit praktischer Speis, die viel Raum zum Kochen, Essen und gemeinsamen Verweilen bietet. Die **Raumhöhe von 2,85 m**, großzügige Fensterflächen und eine Hebeschiebetüre zur Terrasse schaffen ein besonders helles, luftiges Wohngefühl. Die Terrasse und der weitläufige Garten erweitern den Wohnraum ins Freie – ideal für gemeinsame Stunden mit der Familie, spielende Kinder und entspannte Abende im Grünen. Im Obergeschoss bieten **drei Zimmer** vielseitige Möglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse. Eines davon verfügt über einen eigenen Schrankraum, der zusätzlichen Komfort und wertvollen Stauraum schafft. Das großzügig geplante Badezimmer bietet Platz für eine Dusche, eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken und ein WC. **Noch mehr Raum bietet die Vollunterkellerung mit insgesamt 65 m².** Davon stehen rund **58 m² als zusätzliche Nutzfläche** für Stauraum, Hobbys, Fitness oder individuelle Nutzungsideen

zur Verfügung. Die Haustechnik findet in einem separaten, rund 7 m² großen Technikraum ihren Platz.

Auch technisch überzeugt Arioso mit zeitgemäßer, energieeffizienter Ausstattung. Massive Ziegelbauweise, eine PV-Anlage, Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung mit Kühlfunktion sorgen für hohen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. **Zwei PKW-Abstellplätze sind inklusive** – *weil ich besser wohnen will.* Das Haus wird **belagsfertig** übergeben. Die weitere Fertigstellung kann in Eigenregie oder durch professionelle Handwerksbetriebe erfolgen. Eine entsprechende Firmenliste erhalten Sie auf Anfrage bei unserer Kaufberatung.

Jetzt unverbindlich informieren, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten besprechen 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