Provisionsfrei! Niedrigenergie Doppelhaus | PV-Anlage, Luftwärmepumpe, ziegelmassiv | 4 Zimmer | Keller, Eigengarten & 2 Parkplätze



Objektnummer: 2165/58

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:	96,00 m²
Nutzfläche:	151,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	168,00 m²
Keller:	54,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	664.900,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Famosahaus Bauträger GmbH


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung


KI-unterstütze Visualisierung

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



DOPPELHAUS SKY²
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 3

Wohnen	96 m²
Terrasse	12 m²
Garten	168 m²
Keller	54 m²



www.famosahaus.at



Erdgeschoss
Raumhöhe 2,50 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

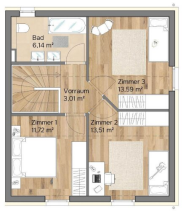


DOPPELHAUS SKY²
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 3
Wohnen 96 m²
Terrasse 12 m²
Garten 168 m²
Keller 54 m²



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: Oktober 2026

famosa HAUS
weil ich besser wohnen will

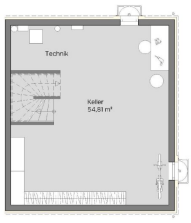


DOPPELHAUS SKY²
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 3
Wohnen 96 m²
Terrasse 12 m²
Garten 168 m²
Keller 54 m²



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: Oktober 2026


Bad Vöslau
Gainfarn
Großau




da AURORA




Bad Vöslau
Wr.Neustadt Hbf 09:54




Thermalbad

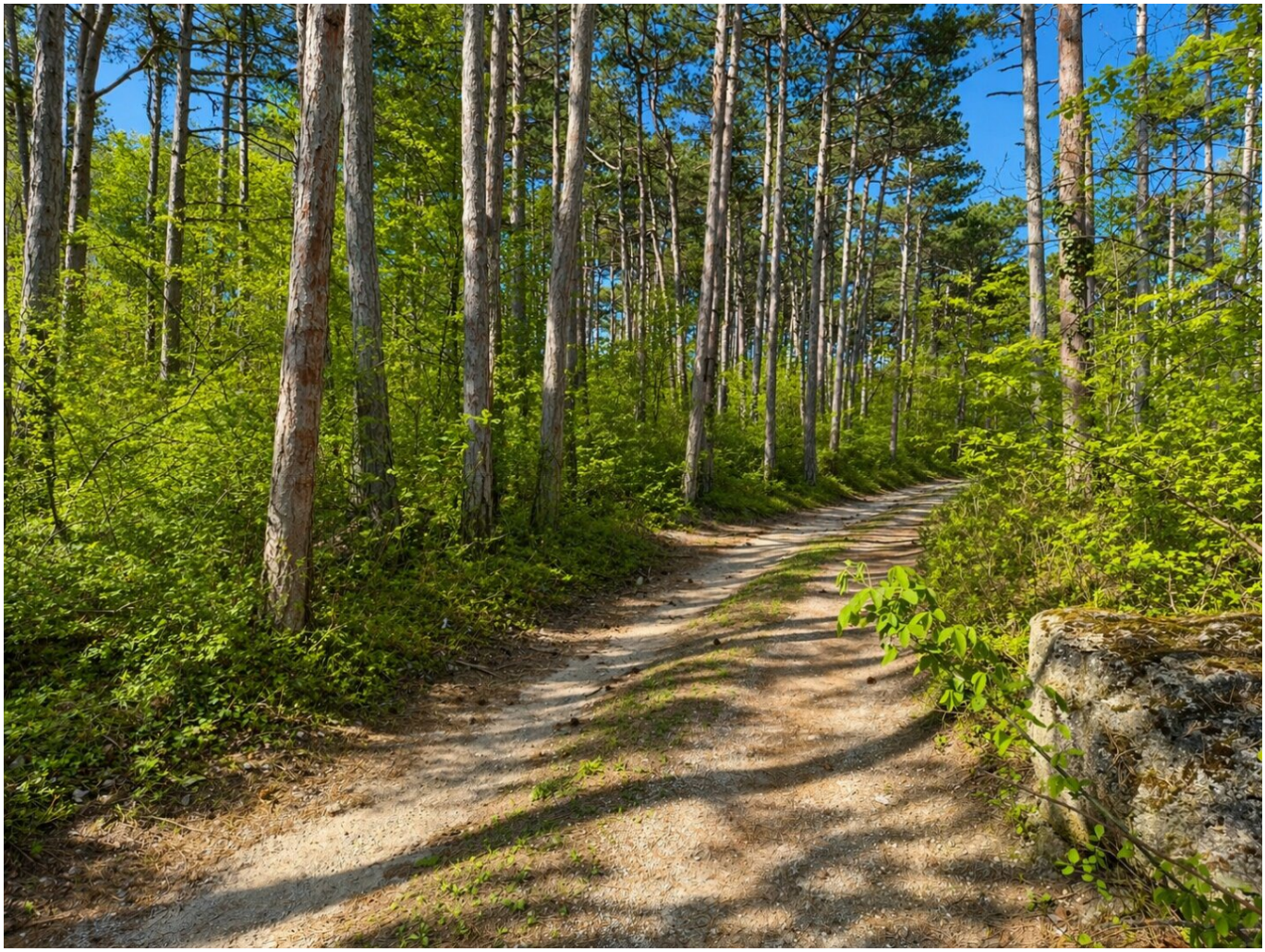

Zentrum
Schlossplatz
Rathaus
Thermalbad
Kammgarnzentrum
Betriebsgebiet Nord
Betriebsgebiet Ost
Vivea Gesundheitshotel


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 SKY²
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 3

Wohnen	96 m²
Terrasse	12 m²
Garten	168 m²
Keller	54 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: Oktober 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



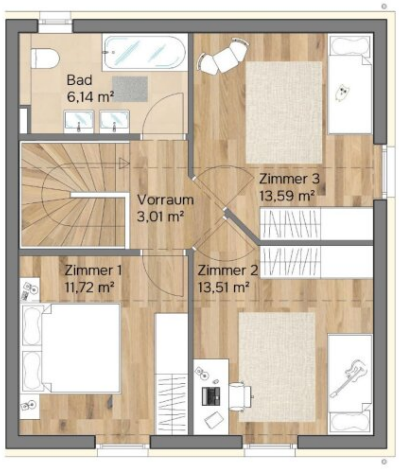
DOPPELHAUS SKY²
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 3

Wohnen	96 m²
Terrasse	12 m²
Garten	168 m²
Keller	54 m²



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: Oktober 2026

famosa HAUS

weil ich besser wohnen will



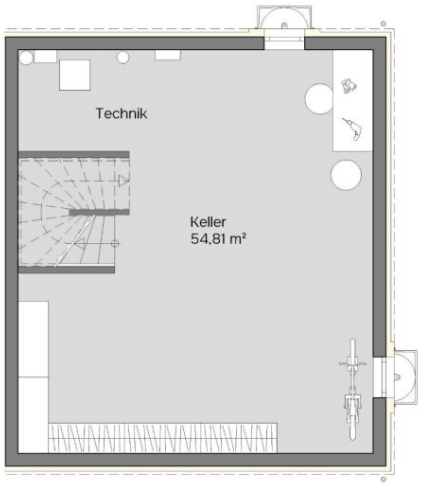
DOPPELHAUS SKY²
Kottingbrunnerstraße 19,
2540 Gainfarn/Bad Vöslau

Haus 3

Wohnen	96 m²
Terrasse	12 m²
Garten	168 m²
Keller	54 m²



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: 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 „Sky²“** verbindet durchdachte Raumplanung mit einem offenen, großzügigen Wohngefühl. Auf zwei Wohnebenen verteilen sich rund **96 m² Wohnfläche**, ergänzt durch eine **12 m² große Terrasse, einen 168 m² großen Eigengarten und eine Vollunterkellerung mit rund 54 m²**. So entsteht viel Platz für das Familienleben und alles, was dazugehört. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit separatem WC und Waschmaschinenanschluss. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist die rund **40 m² große Wohnküche**, die mit ihrem offenen Raumkonzept viel Platz zum Kochen, Essen und gemeinsamen Verweilen bietet. Die angrenzende Terrasse und der großzügige Eigengarten erweitern den Wohnbereich ins Freie. Im Obergeschoss bieten **drei Zimmer** ausreichend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist großzügig geplant und bietet Platz für eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken und ein WC. **Zusätzlichen Raum bietet der Keller mit rund 54 m².** Hier finden sowohl die Haustechnik als auch Vorräte, Sportgeräte und vieles mehr ihren Platz. So bleibt auf den Wohnebenen mehr Raum für das Wesentliche.

Massiv in Ziegelbauweise errichtet und ausgestattet mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion und PV-Anlage, verbindet Sky² energieeffiziente Technik mit zeitgemäßem Wohnkomfort. **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