Dachgeschoss-Erstbezug mit Grünblick und Balkon

Objektnummer: 2403/61

Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	890,52 €
Kaltmiete (netto)	660,10 €
Kaltmiete	809,56 €
Betriebskosten:	149,46 €
USt.:	80,96 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

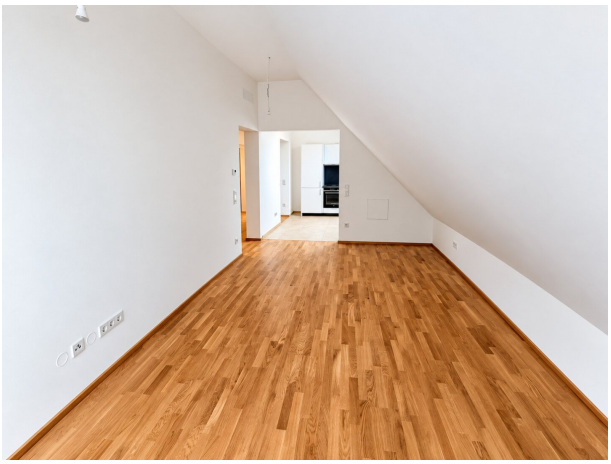
Ihr Ansprechpartner

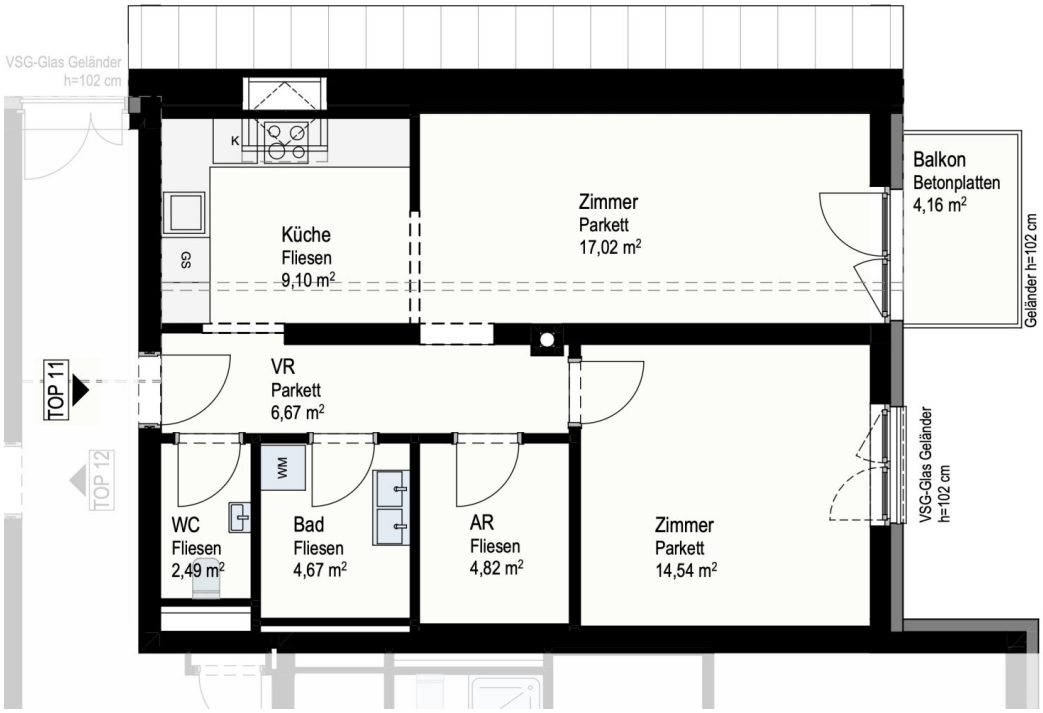
VARO Office

VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

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

11





TOP 11	
Aufenthaltsfläche	52,15 m²
Sanitärfläche	7,16 m²
SUMME	**59,31 m²**
Außenflächen	4,16 m²

TOP 10	
Aufenthaltsfläche	64,71 m²
Sanitärfläche	4,51 m²
SUMME	**69,22 m²**
Außenflächen	4,16 m²

Objektbeschreibung

Highlights

- Hochwertiger Neubau-Erstbezug
- Dachgeschosswohnung mit wunderschönem Ausblick
- Neue hochwertige Küche mit Siemens-Geräten und hochwertigen Arbeitsflächen
- Hochwertiger dreilagiger Parkettboden
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Elektrisch bedienbare Raffstores zur Steuerung des Sonneneinfalls und zur vollständigen Abdunkelung
- Glasfaseranschluss für maximale Internetbandbreite – ideal für Homeoffice
- Ausgezeichnete Energieeffizienz durch thermische Sanierung und sehr gute Wärmedämmung – niedriger Heizenergiebedarf
- Einlagerungsabteil mit rund 4 m², ebenerdig erreichbar
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung – schnelle Erreichbarkeit Wiens über die nahe A2 sowie gute öffentliche Anbindung über den Bahnhof Kottingbrunn

- Ideal für Singles, Paare, Familien und Pendler

Die Wohnung

Diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete **Dachgeschosswohnung** in der Waldgasse in Kottingbrunn wird als Erstbezug vermietet. Die Fertigstellung ist für Oktober 2026 vorgesehen, die Wohnung ist **ab 15. Oktober 2026 bezugsfertig**.

Auf **rund 60 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung einen gut durchdachten Grundriss mit großzügigem Wohnzimmer, Schlafzimmer, separater Küche, Badezimmer, separatem WC, Vorraum und Abstellraum. Ergänzt wird die Wohnung durch einen **rund 4 m² großen Balkon** mit schönem Blick ins Grüne. Durch die Lage im Dachgeschoss genießt die Wohnung darüber hinaus einen **wunderschönen Ausblick** und ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Die gesamte Wohnung zeichnet sich durch einen **außergewöhnlich hohen Ausstattungsstandard** und eine sorgfältig abgestimmte Materialauswahl aus. Hochwertige Oberflächen, moderne Haustechnik und durchdachte Details schaffen ein Wohnambiente, das deutlich über einen üblichen Neubau-Standard hinausgeht.

Bereits im Eingangsbereich zeigt sich der hohe Ausstattungsstandard der Wohnung. **Dezent integrierte Deckenspots** fügen sich harmonisch in das Raumkonzept ein und sorgen für eine moderne und hochwertige Beleuchtung.

Die neue Küche ist modern und hochwertig ausgestattet und verfügt über **Siemens-Geräte, Kühlschrank, separaten Gefrierschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug**. Hochwertige Arbeitsflächen sowie ausreichend Stauraum runden die Küchenausstattung ab.

Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne, ein Doppelwaschbecken, hochwertige Fliesen, einen Waschmaschinenanschluss sowie einen Handtuchheizkörper**. Das WC ist separat angeordnet und mit einem eigenen Handwaschbecken ausgestattet.

In den Wohnräumen wird hochwertiger **dreilagiger Parkettboden** verlegt. Eine **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten** sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe.

Zusätzlichen Komfort bieten **elektrisch bedienbare Raffstores**, mit denen sich der Sonneneinfall individuell steuern lässt. Gleichzeitig ermöglichen sie eine weitgehende bis vollständige Abdunkelung der Räumlichkeiten und unterstreichen den hohen technischen und qualitativen Ausstattungsstandard der Wohnung.

Für modernes Arbeiten von zu Hause ist die Wohnung ebenfalls bestens vorbereitet: Ein **Glasfaseranschluss für höchste Internetbandbreiten** ist vorhanden. Damit bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Videokonferenzen, Streaming und andere datenintensive Anwendungen.

Das Gebäude wurde umfassend thermisch saniert und verfügt über eine sehr gute Wärmedämmung. In Verbindung mit der modernen Haustechnik ergibt sich eine ausgezeichnete Energieeffizienz, wodurch mit einem vergleichsweise niedrigen Heizenergiebedarf gerechnet werden kann.

Für die nachträgliche Installation einer Klimaanlage ist bereits eine **Leerverrohrung vorbereitet**. Eine Klimaanlage kann bei Bedarf vom Mieter nach vorheriger Abstimmung mit der Hausverwaltung auf eigene Kosten ergänzt werden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **eigenes Einlagerungsabteil mit rund 1,5 m²**, das bequem und ebenerdig im Erdgeschoss erreichbar ist.

Gut zu wissen

Das neu errichtete bzw. umfassend sanierte Mehrparteienhaus befindet sich am Ende einer Sackgasse und bietet dadurch eine besonders ruhige Wohnsituation ohne Durchzugsverkehr.

Für Fahrräder und Kinderwagen stehen ein eigener **Fahrradraum und Kinderwagenraum** zur Verfügung. Zusätzlich gibt es auf der Liegenschaft einen weiteren **Fahrradabstellplatz**.

Der **rund 4 m² große Balkon** bietet einen angenehmen Grünblick und schafft einen zusätzlichen privaten Freiraum mit naturnahem Wohngefühl. Die Lage im Dachgeschoss sorgt zusätzlich für einen **besonders schönen Ausblick**.

Die Verbindung aus **hochwertigen Materialien, moderner Haustechnik, schneller Glasfaseranbindung und durchdachter Ausstattung** verleiht der Wohnung einen besonders hohen Wohnstandard.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare, Familien und Pendler.

Lage und Anbindung

Die Wohnung befindet sich in der **Waldgasse in Kottingbrunn** im Bezirk Baden. Die Lage verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit einer sehr guten Erreichbarkeit.

Besonders für Pendler und Personen mit regelmäßigem Bezug nach Wien ist die Lage attraktiv. Die **Auffahrt zur Südautobahn A2 befindet sich nur wenige hundert Meter von der Liegenschaft entfernt**. Über die A2 ist Wien – abhängig von Verkehr und Ziel – in **rund 30 Minuten** erreichbar.

Auch öffentlich ist die Wohnung gut angebunden. Der **Bahnhof Kottingbrunn liegt rund 900 Meter entfernt und ist in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar**. Von dort bestehen gute Verbindungen Richtung Wien und Wiener Neustadt. Die Wiener Innenstadt ist – je nach Verbindung und Umstieg – in **rund 50 bis 55 Minuten** erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Die Kombination aus **ruhiger Grünlage, Dachgeschosslage mit wunderschönem Ausblick, Balkon mit Grünblick, sehr guter Anbindung an die A2, guter öffentlicher Verbindung nach Wien, hoher Energieeffizienz, Glasfaseranschluss und außergewöhnlich hochwertiger Ausstattung** macht die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause im südlichen Wiener Umland.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden von uns nicht gesondert überprüft. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben; maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap