DAS ZWEI ERLEI 2

Charmante Eigentumswohnungen und Vorsorgewohnungen

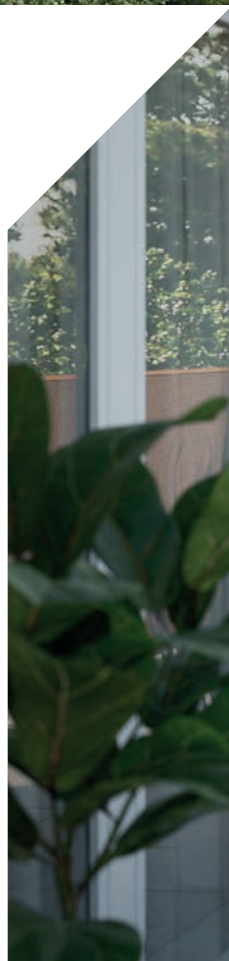
Grenzgasse 2
2524 Kottingbrunn

Das Zweierlei – entspannt wohnen und leben

In der **Grenzgasse 2**, an der Grenze **zweier** reizvoller **Ortschaften**, Kottingbrunn und Leobersdorf, rund 30 Autominuten südlich von Wien, entstehen **zwei** charmante **Wohnhäuser** mit gesamt 53 Eigentumswohnungen und 81 Tiefgaragenplätzen – ***Das*** wunderbare ***Zweierlei***.

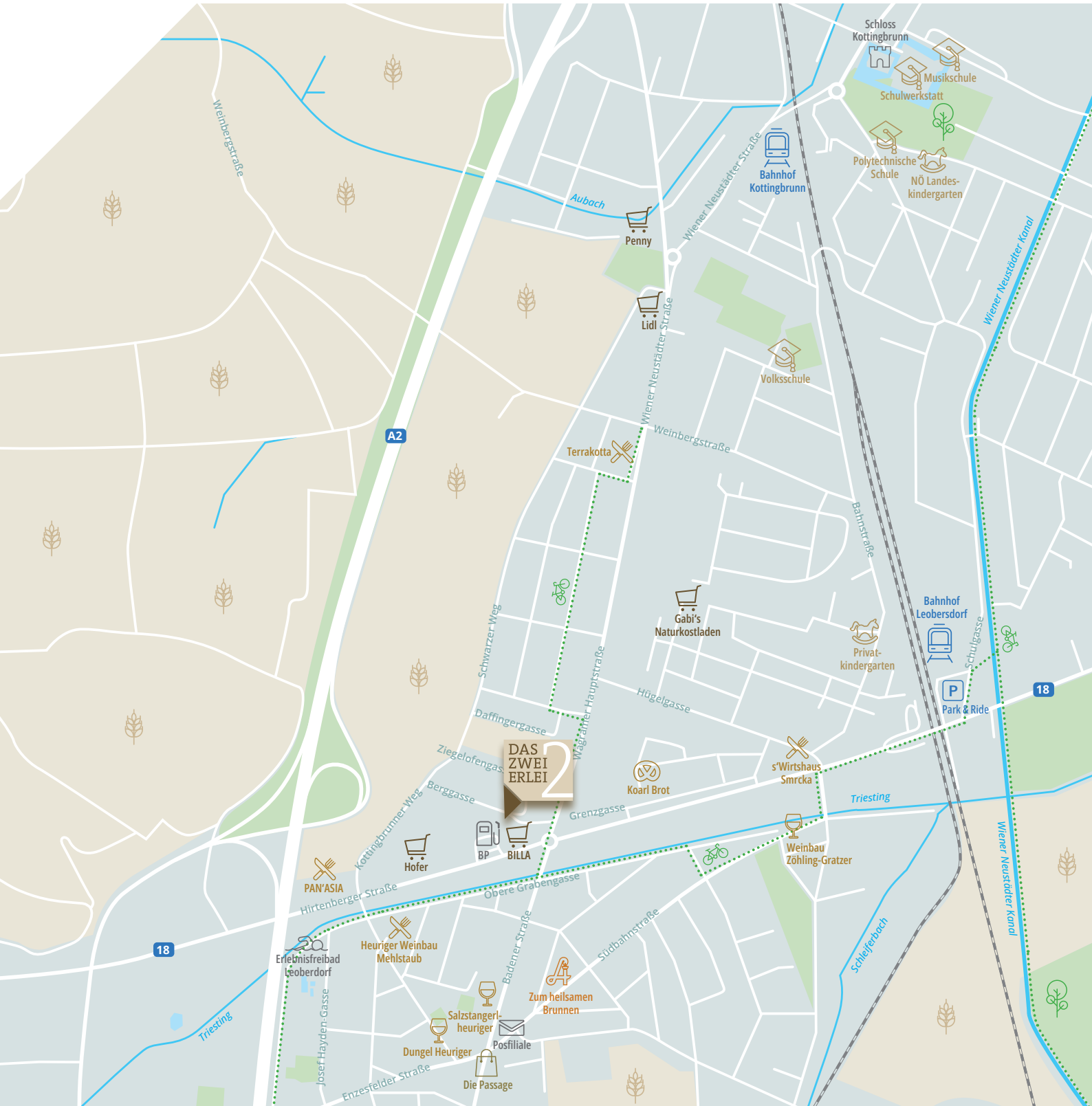
Auf einem großzügigen Areal werden zwei dreistöckige Wohnhäuser mit modernen, komfortablen Wohnungen errichtet. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen bieten für ihre zukünftigen BewohnerInnen einen schönen und behaglichen Lebensraum mit hohem Wohlfühlfaktor.

Großzügige private Freiflächen – Balkone, Terrassen, Loggien und Eigengärten – offerieren zusätzlichen Lebensraum und gewähren Platz für Hobby und Freizeitvergnügen aller Art.



Die Lage – Profitieren von den Angeboten zweier Orte

Das Zweierlei liegt in Kottingbrunn, direkt an der Grenze zu Leobersdorf. Das Besondere an der Lage ist, dass die zukünftigen EigentümerInnen von den vielfältigen Angeboten zweier Orte profitieren. Die Liegenschaft ist zwar der Gemeinde Kottingbrunn zugehörig, es ist aber nur ein Katzensprung nach Leobersdorf. Somit haben Sie umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Restaurants und Heurige, eine Postfiliale sowie Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Vor allem Fahrradfans kommen im ***Das Zweierlei*** auf ihre Kosten. Fast vor der Haustüre können Sie in den Triesting Radweg einbiegen, welcher in den Eurovelo mündet. Darüber hinaus ist der Bahnhof Leobersdorf fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Ein wunderbarer Ort zum Leben, nur rund 40 km von der Bundeshauptstadt Wien entfernt!



Wohnen in *Das Zweierlei* – vielseitige Anleger- und Eigentumswohnungen

Bauträger ist die renommierte steirische Aventa Immobilien GmbH, die schon mit zahlreichen Wohnimmobilien in Niederösterreich und der Steiermark bewiesen hat, dass sie ein seriöser und verlässlicher Partner im freifinanzierten Wohnungsbau ist.

Das Neubauprojekt besteht aus zwei parallel zueinander ausgerichteten Häusern, welche durch ansprechende und moderne Architektur überzeugen. Die Wohnungen verfügen über durchdachte und komfortable Grundrisse. Dieses Wohnungsangebot steht zu Ihrer Verfügung:

Bauteil A: 33 Wohnungen

4 Wohnungen mit 4 Zimmern von 86 bis 88 m²
17 Wohnungen mit 3 Zimmern von 62 bis 98 m²
12 Wohnungen mit 2 Zimmern von 49 bis 60 m²

Bauteil B: 20 Wohnungen

1 Wohnung mit 5 Zimmern mit 116 m²
3 Wohnungen mit 4 Zimmern mit 91 m²
14 Wohnungen mit 3 Zimmern von 64 bis 86 m²
2 Wohnungen mit 2 Zimmern mit 48 m²

Praktische Ausstattung

Das Zweierlei besticht durch seine solide und zweckmäßige Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum, indem sich auch ein Waschmaschinenanschluss befindet. Das ist doppelt praktisch: Sie haben ausreichend Stauraum und zugleich bleibt mehr Platz in Ihrem Badezimmer und die stilvolle Einrichtung kommt voll zur Geltung.

Die Wohn- bzw. Aufenthaltsräume sind mit gediegenem Eiche-Parkettboden verlegt. Vor- und Abstellräume sowie Bäder und WCs sind neutral verfliest. Die Innentüren sind in zeitlosem Weiß gehalten.
Die Fenster in den Wohn- und Schlafräumen verfügen über perfekten Sonnen- und Sichtschutz mittels manueller Rollläden.

Nachhaltig beheizt werden die Wohnungen über Fußbodenheizung mit Niedertemperaturabgabesystem. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

Das Zweierlei auf einen Blick

- zwei Wohnhäuser
- 53 Eigentums- und Anlegerwohnungen
- 81 Garagenplätze
- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 48 bis 116 m²
- jeweils mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- Energiekennzahlen: Bauteil A: HWB 23,8 kWh/m²a A, fGEE 0,76 A
  Bauteil B: HWB 23,9 kWh/m²a A, fGEE 0,76 A
- Bauträger: Aventa Immobilien GmbH
- Beratung und Verkauf: auritas finanzmanagement gmbh
- geplanter Baustart: Juni 2023
- geplante Fertigstellung: November 2024

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein Kellerabteil zugeordnet.

Neben den privaten Freibereichen gibt es im Freien auch einen Gemeinschaftsbereich. Dieser bietet einen liebevoll gestalteten Kinderspielplatz sowie eine Grünfläche mit Sitzgelegenheiten, die zum Verweilen und Erholen einladen.

Eine Vorsorgewohnung in *Das Zweierlei* – Ihr sicheres Wohn-Immobilien-Investment

Als Besitzer einer Vorsorgewohnung können Sie sich Monat für Monat über ein zusätzliches Einkommen freuen. Sie investieren in einen Sachwert mit geringem Risiko, können für Ihre Zukunft vorsorgen und gleichzeitig Steuereffekte nutzen. Das sichere Investment mit inflationsgeschützten Mieteinnahmen, Wertzuwachs der Immobilie und grundbücherlicher Sicherheit.

Die Wohnungen im ***Das Zweierlei*** eignen sich hervorragend als Anlage. Der Kaufpreis, die Lage, die Bauqualität, die ideale Infrastruktur und Verkehrsanbindung sprechen für eine langfristig gute Rendite und lassen die Sorge, Mieter zu finden, erst gar nicht aufkommen. Gerne kümmern wir uns um die professionelle Vermietung und Verwaltung Ihrer Anlegerwohnung, damit sich Ihr organisatorischer und zeitlicher Aufwand in Grenzen hält.

DAS ZWEI ERLEI

Ein Projekt von

AVENTA IMMOBILIEN

Exklusiv-Vermarktung

auritas

auritas finanzmanagement gmbh
Hollandstraße 18/Top 7, A-1020 Wien
+43 (0)1 / 219 63 73
service@auritas.at, www.auritas.at

Konzept und Design: Die Wölfe Immobilienmarketing

Disclaimer: Die auritas finanzmanagement gmbh übernimmt keine Garantie dafür, dass die in dieser Broschüre bereitgestellten Informationen und Daten vollständig, richtig und in jedem Fall aktuell sind. Die dargestellten Informationen stellen kein Verkaufsangebot dar, sondern haben rein informativen Charakter. Die auritas finanzmanagement gmbh haftet nicht für mittelbare oder unmittelbare Schäden jeder Art, die im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Broschüre entstanden sind (September 2022, Änderungen vorbehalten).