

**LEISTBARER WOHNTRAUM: PROVISIONSFREI:  
GARTENGLÜCK MIT VIEL LUXUS AUF EIGENGRUND IN  
HERRLICHER WOHLAGE VON KÖNIGSTETTEN IM  
WIENERWALD**



Ansicht5

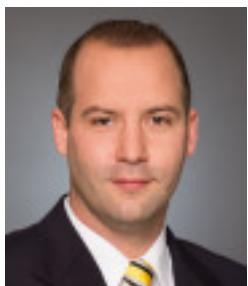
**Objektnummer: 0001010858**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3433 Königstetten
<b>Baujahr:</b>	2025-2026
<b>Wohnfläche:</b>	126,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	321,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,43
<b>Kaufpreis:</b>	797.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Peter Fellhofer

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

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





"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

📞 0664 60 517 517 77  
✉️ peter.fellhofer@riv.at



## IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

📞 0664 60 517 517 77

✉️ peter.fellhofer@riv.at

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



## Objektbeschreibung

Auf einem insgesamt ca. 8.252m<sup>2</sup> großen Grundstück wird dieser hochwertige, dennoch leistbare Wohnraum auf sehr hohem Qualitätsstandard mit viel Luxus auf Eigengrund in massiver Kreuzlagenholzbauweise errichtet.

Die Liegenschaft befindet sich in herrlicher Wohnlage im Zentrum unweit des Wienerwaldes, insgesamt entstehen in dieser neuen Siedlung 21 Niedrigenergie-Häuser in Holzmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard direkt vom Bauträger in schlüsselfertiger Ausführung. Die Häuser werden voraussichtlich im Jahr 2026 errichtet und warten schon bald nach Kaufvertrag auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten.

Die Nähe zu Wien, dem Wienerwald, in weiterer Folge der Blumenstadt Tulln an der Donau mit hervorragender Infrastruktur sowie die Lage am Rande des Wienerwaldes bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nur wenige Schritte vom Ortszentrum entfernt, werden in sehr guter Lage mit direktem Blick ins Grüne, dennoch aufgrund der südwestseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, diese Traumhäuser errichtet.

Die Wohlfühlhäuser überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Holzmassivbauweise nach heutigem, besten Qualitätsstandard. Die Häuser weisen eine Nutzfläche von jeweils ca. 102,26m<sup>2</sup> bis ca. 141m<sup>2</sup> auf und verfügen über Terrassen, Eigengärten und jeweils zwei Parkplätze.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, St. Pölten und Tulln sowie die hochwertige Ausführung.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine Garderobe, den Technikraum, einen Abstellraum, das Gäste-WC sowie den imposanten Wohnsalon und den Essbereich mit integrierter, offener Küche mit sämtlichen Anschlüssen und direktem Ausgang auf die große Terrasse und in den Eigengarten.

Vom liebevoll gestalteten Eingangsbereich aus gelangen Sie über geschmackvolle Stiegenanlagen in die Schlafebene. Luxuriös und hochwertig zeigt sich auch das Obergeschoss mit zentralem Galeriebereich, von welchem aus alle Räumlichkeiten begehbar sind. Hier werden weitere Wohnwünsche durch ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Doppelwaschtisch sowie ein separates WC erfüllt.

Zwei Parkplätze für Ihre Autos runden dieses tolle Gesamtpaket ab, eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe versteht sich von selbst.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie Massivholzbauweise für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung durch die Luftwärmepumpe oder die zahlreichen Fenster für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine tolle Belichtung dieses neuen Wohlfühlhauses im Erstbezug, welches in Kürze erbaut wird, hervorzuheben.

Den Eigentümern ist es ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt. Die Übergabe erfolgt im schlüsselfertigen Zustand, um Ihren individuellen Bedürfnissen bestmöglich zu entsprechen.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer, neben einem schönen Blick ins Grüne sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung, unter anderem sind bereits die gartenseitige Einfriedung sowie die Außenanlagen im Kaufpreis inkludiert.

**Gerne übermitteln wir sämtliche Detailinformationen sowie eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung dieses Wohnraums in Königstetten.**

**Verwirklichen Sie sich Ihren Wohnraum in herrlicher Lage am Rande des Wienerwaldes und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**