

**"Ein Haus zum Verlieben!"**



Hausansicht

**Objektnummer: 1626\_28110**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3433 Königstetten
Baujahr:	ca. 1979
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	175,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 131,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,61
Kaufpreis:	480.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

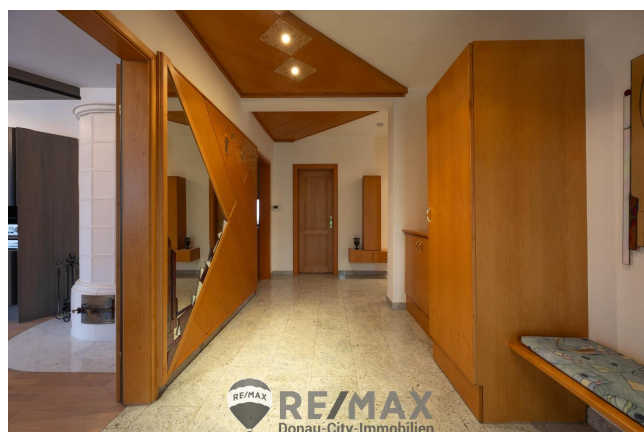


**Oliver Graf**

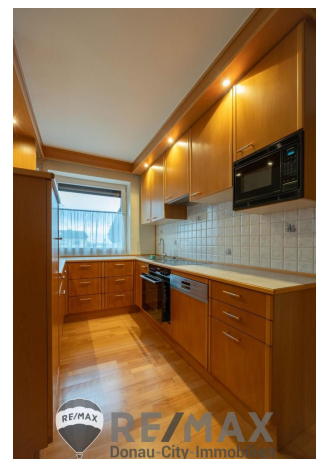
RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44

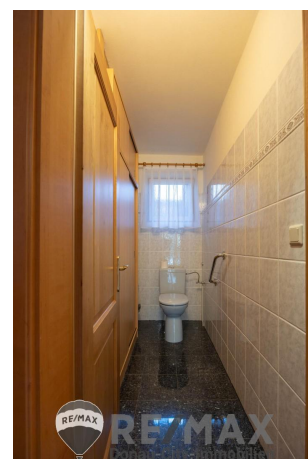
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



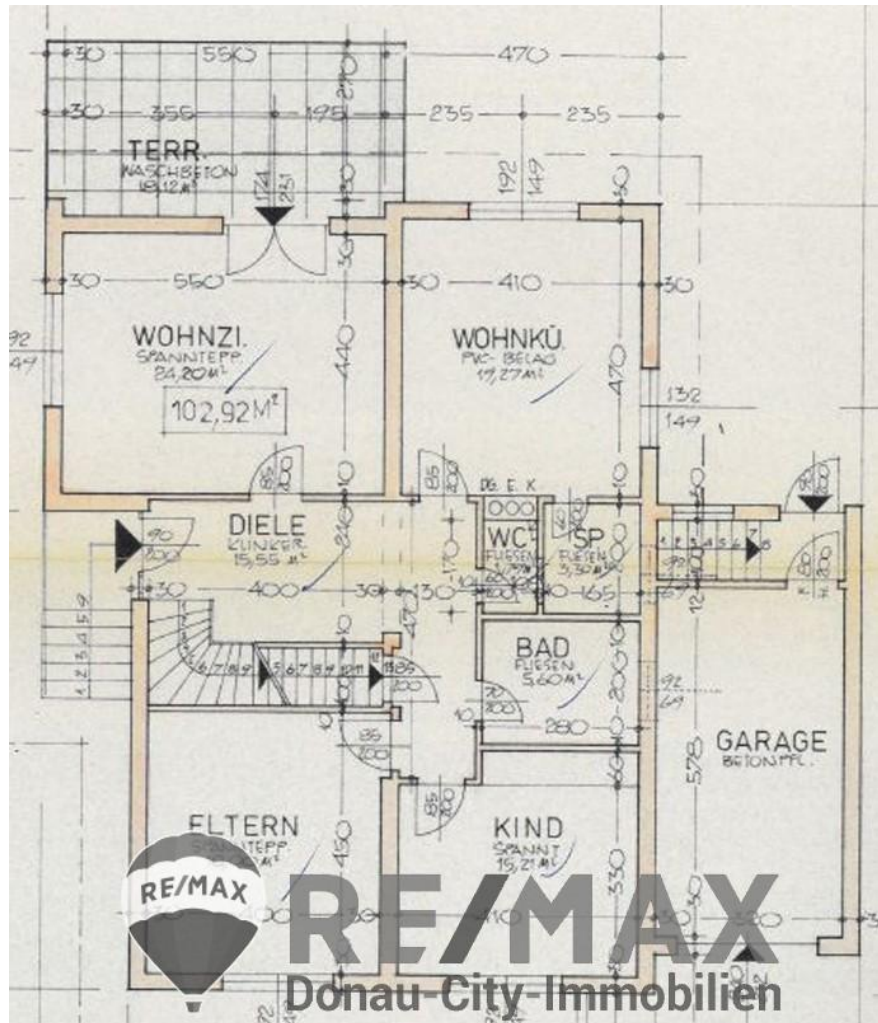


















## Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus beeindruckt durch seine solide Bauweise, die laufenden Modernisierungen sowie eine durchdachte Raumgestaltung auf zwei Ebenen. Auf einem ca. 609 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen Ihnen ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Keller zur Verfügung – ideal für Familien oder Paare mit großzügigem Platzbedarf.

Der wunderschön angelegte Südgarten bietet viel Sonne und Privatsphäre. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die West-Terrasse, die sich perfekt für entspannte Abende eignet. Ein weiteres Highlight ist der Pool mit Abdeckung, der an warmen Tagen für Erfrischung sorgt. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Garage mit direktem Zugang in den Keller, was zusätzlichen Komfort bietet.

Beheizt wird das Objekt wahlweise mittels Ölheizung oder Festbrennstoff, sodass Sie flexibel bleiben.

Die Übergabe kann möbliert erfolgen, wodurch ein sofortiger Einzug ohne großen Aufwand möglich ist.

### **Die Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

- Großer zentraler Vorraum
- Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse sowie in den Garten
- Küche inkl. Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Schlafzimmer
- ein weiteres Zimmer (aktuell Arbeitszimmer)

#### **Dachgeschoss:**

- Zentraler Vorraum
- WC
- Dusche
- Zwei großzügige Zimmer, eines davon mit Sauna und Ausgang auf den West-Balkon

#### **Kellergeschoss:**

- Voll unterkellert
- Direkter Zugang zur Garage

#### **Laufende Modernisierungen:**

- Kachelofen
- Pool, Abdeckung
- Fussböden
- Fassade

- Dach, Solaranlage
- Heizung
- Fenster
- etc.

### **Lage und Infrastruktur.**

Das Haus befindet sich in 3433 Königstetten, einer beliebten Wohngemeinde im Tullnerfeld. Die Lage ist angenehm und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften (5min nach Tulln) und nach Wien. Der sonnige Garten mit Südausrichtung macht das Grundstück besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien.

In Königstetten profitieren Sie von guter Nahversorgung, Schule, Kindergarten, medizinischer Betreuung sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Busverbindungen sowie die Nähe zu Tulln sorgen für eine komfortable Verkehrsanbindung.

Hier wohnen Sie in einem charmanten Ort mit hoher Lebensqualität – ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause in schöner Lage suchen.

Der Bauakt wurde auf der Gemeinde ausgehoben, bei Anfrage und näherem Interesse senden wir Ihnen diesen gerne zusammen mit dem Expose!

**Richtpreis: € 480.000\*)**

**\*)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 131.0  
 edarf: kWh/(m²a)  
 Klasse HeizwD  
 ärmebedarf:  
 Faktor Gesa 1.61  
 mtenergieeffi  
 zienz:  
 Klasse C  
 Faktor Gesa  
 mtenergieeffi  
 zienz: