

## Gartenglück zwischen Wienerwald & Tullnerfeld - Moderne Architektur trifft ländliche Idylle



Außenfoto

**Objektnummer: 141/84612**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3433 Königstetten
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Wohnfläche:</b>	102,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,45
<b>Kaufpreis:</b>	606.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49682

H +43 676 834 34 682

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





## Objektbeschreibung

### Grüner wohnen zwischen Wienerwald & Tullnerfeld

In Königstetten, am Rand des Tullnerfeldes und nur wenige Kilometer von Wien entfernt, entsteht das Wohnprojekt **Gartenglück** – eine exklusive Wohnanlage in nachhaltiger Holzmassivbauweise. Das Projekt wird von der GED Wohnbau realisiert und in **zwei Bauphasen** umgesetzt: In der **ersten Bauphase entstehen 4 Doppelhaushälften, 4 Einfamilienhäuser und 4 Reihenhäuser**, die sich aktuell noch in Planung befinden. In der **zweiten Bauphase** werden weitere **8 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser** errichtet. Hier treffen ländliche Ruhe und Natur auf die Vorzüge städtischer Nähe.

### Highlights der ersten Bauphase im Überblick

Wohnflächen von **102m<sup>2</sup> bis 126m<sup>2</sup>**

Wohnraumhöhe mindestens **2,50m**

Nebenraumhöhe mindestens **2,36m**

Gärten mit **150m<sup>2</sup> bis 340m<sup>2</sup>**

Großzügige Terrassen und südseitig ausgerichtete Gärten inkl. Gerätehaus (Biohort®)

**Niedrigstenergie-Bauweise**, klimaaktiv-zertifiziert

Hochwertige Ausstattung: Parkett-/Laminatböden, Keramikbeläge, ikonische Holztreppe, Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC mit Handwaschbecken und Heizkörper im Kaufpreis inkludiert

**Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe** & kontrollierte Wohnraumlüftung

Photovoltaik-Installation

2 PKW-Stellplätze pro Haus

Die Fertigstellung der Einheiten der ersten Bauphase ist für Ende 2027 geplant

**Lage & Infrastruktur** Königstetten liegt eingebettet zwischen Wienerwald und Tullnerfeld – umgeben von Weingärten, Heurigen und historischer Architektur. Kindergarten, Volksschule und Nahversorgung sind fußläufig erreichbar, zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit Bus und Bahn gelangen Sie in rund 30 Minuten nach Wien.

### Ihre Vorteile

Neubau & Erstbezug

Zukunftssichere Bauweise im **Niedrigstenergiestandard (fGEE A++)**

Fixpreis – schlüsselfertig inklusive Ausstattung und Bauendreinigung

Nachhaltige Bauqualität mit **3 Jahren Gewährleistung**

**Willkommen daheim im Gartenglück Königstetten** – wo Natur, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort eine harmonische Einheit bilden.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter [www.grünerwohnen.jetzt](http://www.grünerwohnen.jetzt).



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.