

**Luxusvilla nahe Wien – 406 m² Wohnfläche | Share Deal
möglich | Pool | Wellness | Aufzug | Weinbergblick**



Objektnummer: 2019/83

Eine Immobilie von UNIQUE CREO RESIDENTIAL KNPB GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2202 Königsbrunn im Weinviertel
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	406,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	6
WC:	6
Terrassen:	6
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	2.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patric Prudky

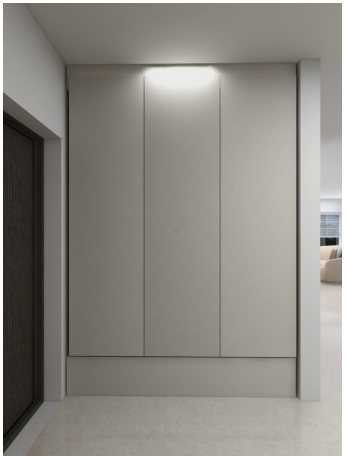
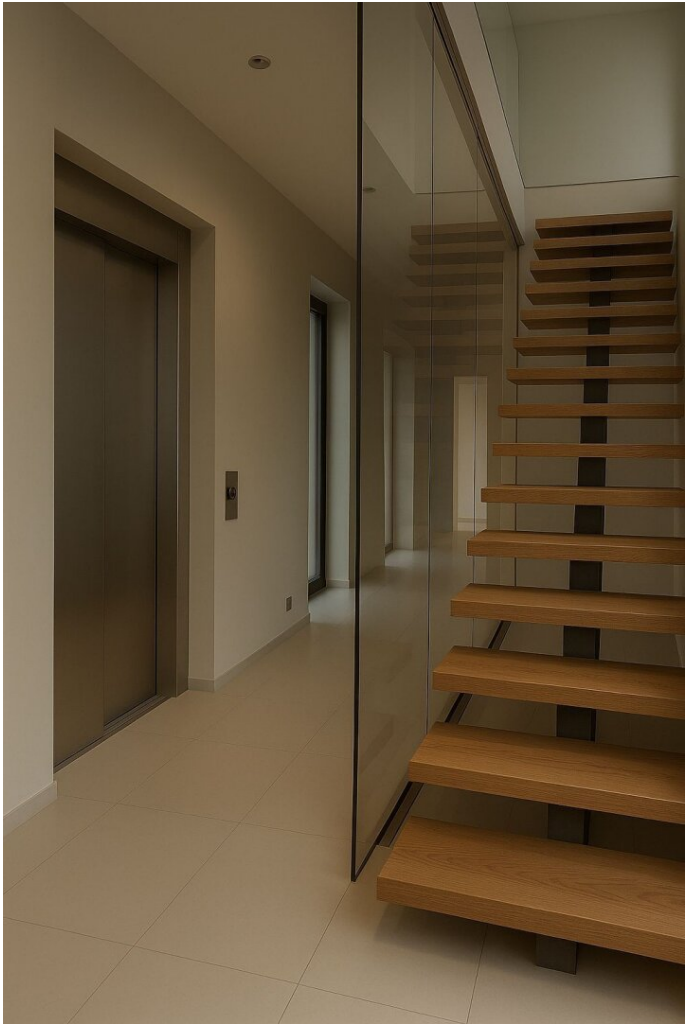
UNIQUE CREO RESIDENTIAL KNPB GMBH
Hohlweggasse 30 / Innenhof / H1
1030 Wien

T +43 664 18 70 100

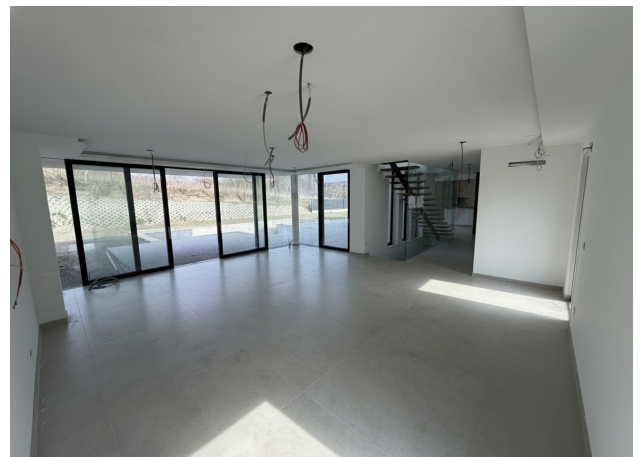
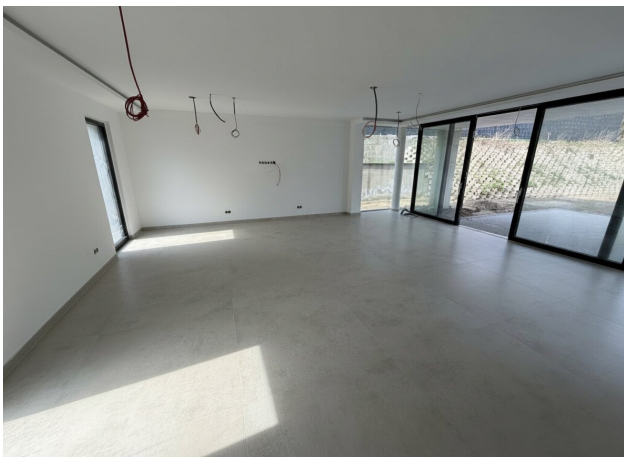
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

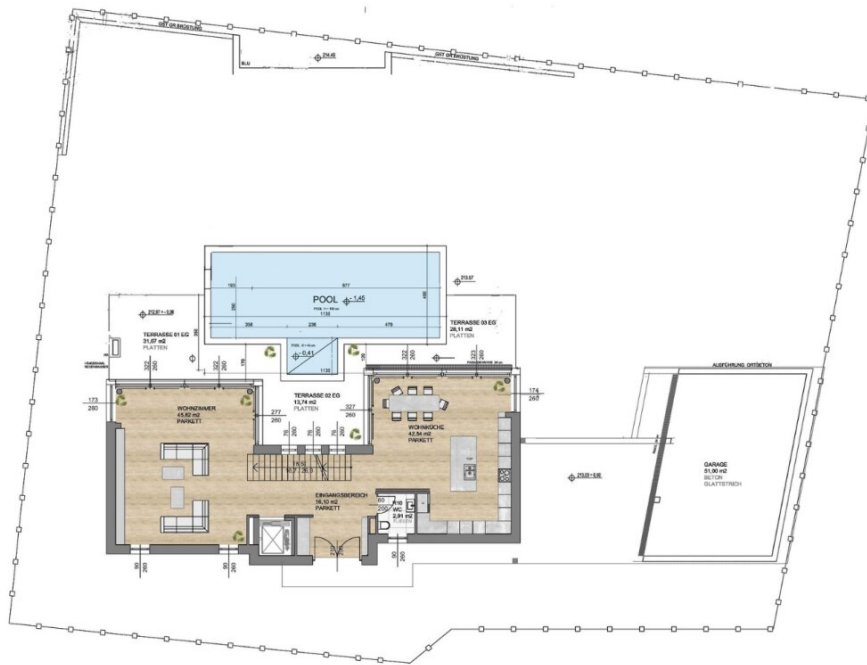












Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.
Dieser Plan ist nach Par 2 und 3 URBG geschützt. Jede unzulässige Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sondern und Vervielfältigung, sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des URBG untersagt und werden geahndet.

EIN PROJEKT DER


Unique Creo
Group

EINFAMILIENHAUS
2202 KÖNIGSBRUNN

WOHNNUTZFLÄCHE	280,78m ²
TERRASSE EG	73,52m ²
TERRASSE OG	92,41m ²
BALKON OG	37,50m ²
TERRASSE DG	50,38m ²
UNTERGESCHOSS	120,97m ²
GARTEN	486,74m ²



GRUNDRISS

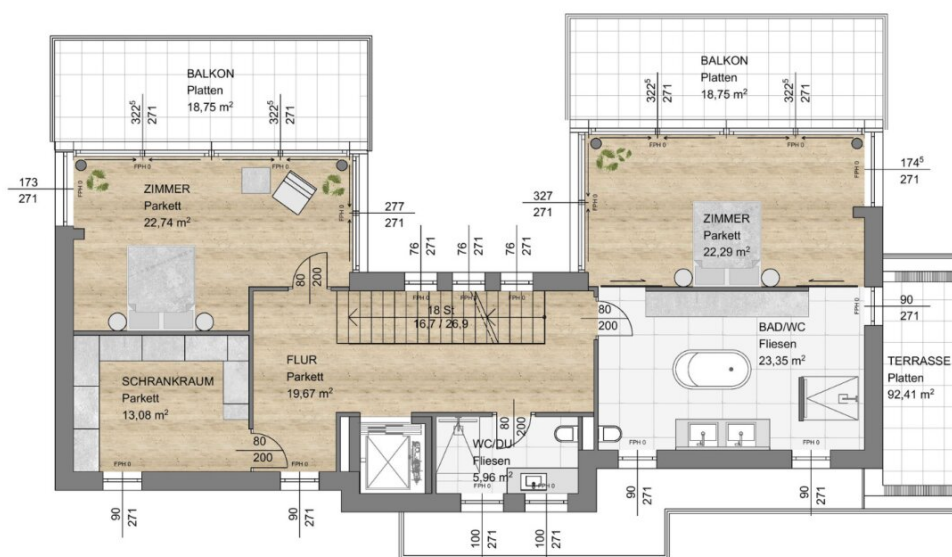
A3 | 1:150

23.10.2025

REDAKT

MASSSTAB

DATUM



Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.
Dieser Plan ist nach Par 2 und 3 URHG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sondern und Vervielfältigung, sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des URHG untersagt und werden geahndet.

EIN PROJEKT DER



EINFAMILIENHAUS
2202 KÖNIGSBRUNN

WOHNNUTZFLÄCHE	280,78m ²
TERRASSE EG	73,52m ²
TERRASSE OG	92,41m ²
BALKON OG	37,50m ²
TERRASSE DG	50,38m ²
UNTERGESCHOSS	120,97m ²
GARTEN	486,74m ²



GRUNDRISS

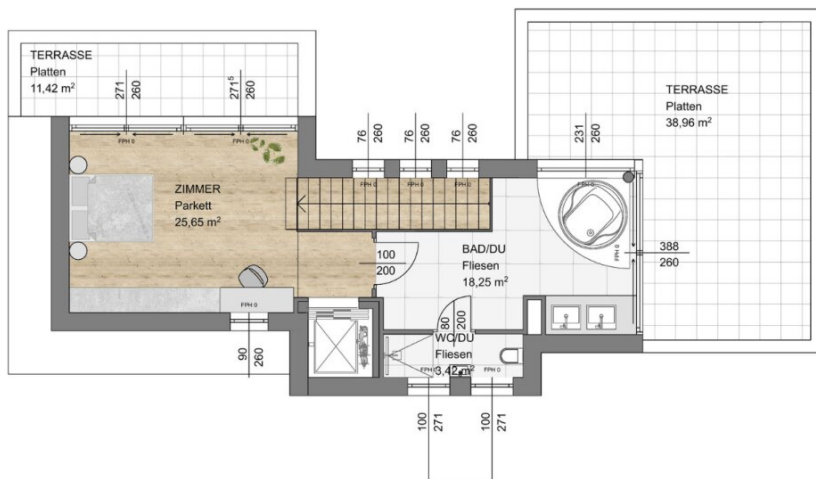
A3 | 1:75

23.10.2025

INHALT

MASSSTAB

DATUM



Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.
Dieser Plan ist nach Par 2 und 3 UfMG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Vorkführung, sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des UfMG untersagt und werden geahndet.

EIN PROJEKT DER



EINFAMILIENHAUS
2202 KÖNIGSBRUNN

WOHNNUTZFLÄCHE	280,78m ²
TERRASSE EG	73,52m ²
TERRASSE OG	92,41m ²
BALKON OG	37,50m ²
TERRASSE DG	50,38m ²
UNTERGESCHOSS	120,97m ²
GARTEN	486,74m ²



GRUNDRISS

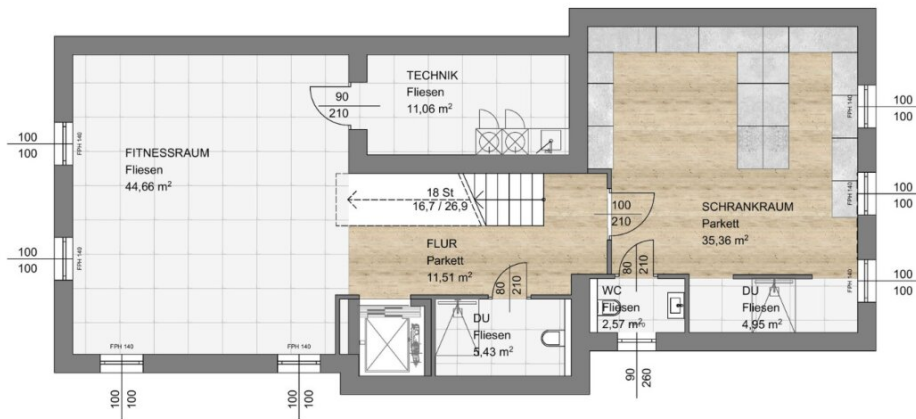
A3 | 1:75

23.10.2025

INHALT

MASSSTAB

DATUM



Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.
Dieser Plan ist nach Par 2 und 3 URHG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Vorführung, sowie das Ausleihen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des URHG untersagt und werden geahndet.

EIN PROJEKT DER


Unique Creo
Group

EINFAMILIENHAUS
2202 KÖNIGSBRUNN

WOHNNUTZFLÄCHE	280,78m²
TERRASSE EG	73,52m²
TERRASSE OG	92,41m²
BALKON OG	37,50m²
TERRASSE DG	50,38m²
UNTERGESCHOSS	120,97m²
GARTEN	486,74m²



GRUNDRISS

A3 | 1:75

23.10.2025

REWALT

MASSSTAB

DATUM

Objektbeschreibung

Es gibt Häuser.

Und es gibt Orte, die Lebensgefühl neu definieren.

In privilegierter Lage im idyllischen Weinviertel, nur wenige Minuten von Wien entfernt, erwartet Sie eine außergewöhnliche Designvilla mit rund **406 m² Wohnfläche** auf einem **962 m² großen Grundstück** – eingebettet in eine Landschaft aus Weinbergen und Weitblick.

Raum für Größe. Raum für Leben.

Sechs luxuriöse Schlafzimmer,

sechs elegante Badezimmer,

sechs WCs,

sowie ein offen inszenierter Wohn- und Essbereich schaffen ein Ambiente von Großzügigkeit und Selbstverständlichkeit.

Großflächige Glasfronten holen die Natur ins Haus und lassen Innen- und Außenraum miteinander verschmelzen. Architektur, Licht und hochwertige Materialien bilden eine harmonische Einheit aus Modernität und zeitloser Eleganz.

Ein Außenbereich wie ein privates Resort

Der beheizte Pool mit integrierter Liegezone wird zum Mittelpunkt sommerlicher Tage.

Die stilvolle Outdoor-Küche lädt zu langen Abenden mit Gästen ein.

Mehrere großzügige Terrassen eröffnen einen atemberaubenden Blick über die Weinberge bis nach Wien.

Hier genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und Exklusivität auf höchstem Niveau.

Wellness. Rückzug. Vollkommene Entspannung.

Im Untergeschoss erwartet Sie Ihr persönlicher Spa-Bereich mit:

- Fitnessraum

- Sauna Vorbereitung
- Dampfbad Vorbereitung

Ein Ort, an dem Körper und Geist zur Ruhe kommen.

Der integrierte Personenaufzug verbindet alle Ebenen komfortabel und barrierefrei – ein Detail, das den Anspruch dieser Immobilie unterstreicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <2.500m

U-Bahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap