

Gartenglück zwischen Wienerwald & Tullnerfeld - Moderne Architektur trifft ländliche Idylle



Haus 3

Objektnummer: 141/85703
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3433 Königstetten
Wohnfläche:	126,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,45
Kaufpreis:	797.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



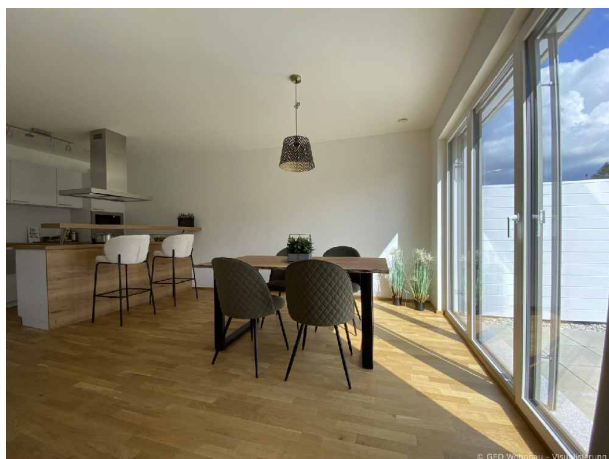
Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

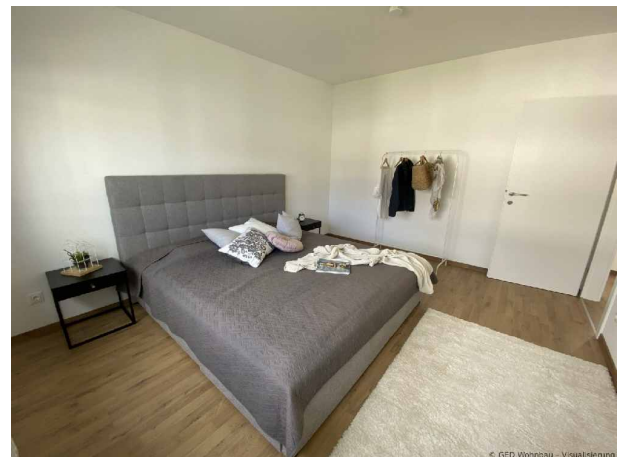
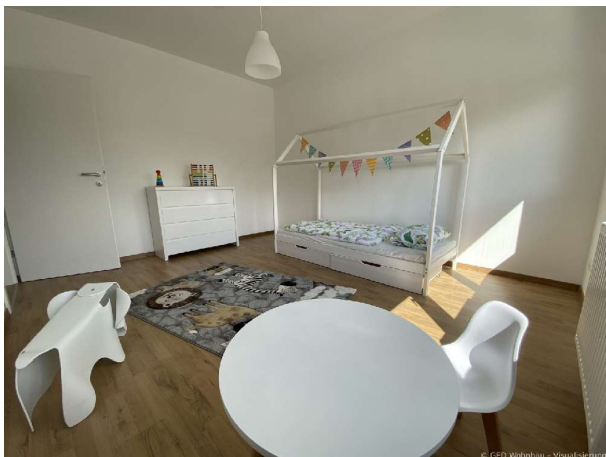
T +43 676 834 34703

H +43 676 834 34 703

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







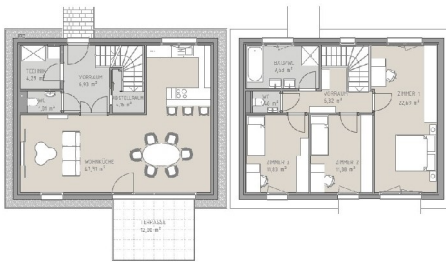
Lageplan

3



Einzelhaus 3

Voluntäre Bezugsfläche 126,32 m²



Weitere Informationen

Erdgeschoss	126,32 m²
Raumhöhe	2,40 m
Wohnfläche	126,32 m²
Gärten	223,60 m²
Grundstück	415,02 m²
Terrasse	12,00 m²
2 Stellplätze	12,25 m²



Mitglied des
immobilienring.at

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. Hier treffen ländliche Ruhe und Natur auf die Vorzüge städtischer Nähe.

Das Projekt wird von der GED Wohnbau realisiert und in **zwei Bauphasen** umgesetzt: In der **ersten Bauphase entstehen 4 Doppelhaushälften, 4 Einfamilienhäuser**. In dieser Phase sind weitere 4 Reihenhäuser geplant.

In der **zweiten Bauphase** werden **8 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser** errichtet

Highlights der ersten Bauphase im Überblick:

- + Wohnflächen von **102m² bis 126m²**
- + Gärten mit **150m² bis 340m²**
- + Großzügige Terrassen und südseitig ausgerichtete Gärten inkl. Gerätehaus (Biohort®)
- + **Niedrigstenergie-Bauweise**, klimaaktiv-zertifiziert
- + Hochwertige Ausstattung: Parkett-/Laminatböden, Keramikbeläge, ikonische Holztreppen
- + Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC mit Handwaschbecken und Heizkörper im Kaufpreis inkludiert
- + Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe & kontrollierte Wohnraumlüftung
- + Photovoltaik Anlage am Dach (2kWp)
- + 2 PKW-Stellplätze pro Haus

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

Gartengröße der Häuser (1. Bauphase):

- Haus 1a: 177,68 m²
- Haus 1b: 188,21 m²
- Haus 2a: 232,92 m²
- Haus 2b: 192,16 m²
- Haus 3: 321,65 m²
- Haus 4: 295,34 m²
- Haus 5: 340,35 m²
- Haus 6: 302,11 m²

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**

Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und enthalten zum Teil auch Sonderausstattungen, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Sämtliche Dekorations- & Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht im Preis enthalten. Die Häuser werden unmöbliert übergeben.

Ausstattung gem. Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Alle Flächen- & Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abgeändert werden. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Grundrissänderungen sowie Druck- & Satzfehler sind vorbehalten.



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.