

EFH - Hochmodern - Wohnjuwel in Königstetten nähe Tulln an der Donau



Ansicht Eingang

Objektnummer: 2142/22553

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3433 Königstetten
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	208,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Führling

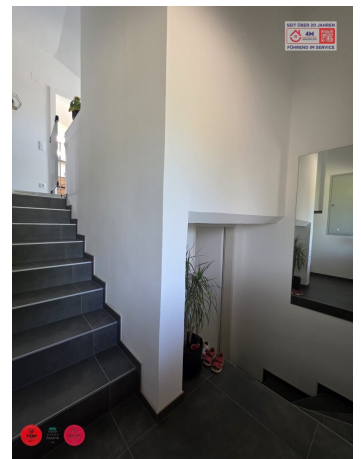
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

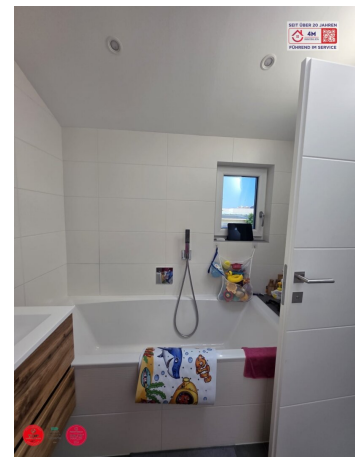
T +436763545678

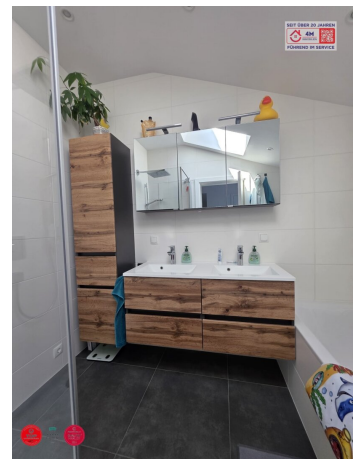
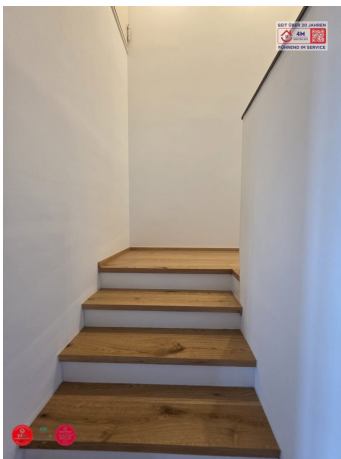
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur











Objektbeschreibung

Planen Sie Ihre Zukunft!

Dieses Haus verbindet die Beständigkeit einer Top-Substanz mit den modernsten technischen Standards unserer Zeit.

Überzeugen Sie sich selbst von der herausragenden Wohnqualität und den extrem niedrigen Betriebskosten dieser Immobilie!

[Vereinbaren](#) Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Wipfingerstraße 5 in 3433 Königstetten!

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde mit enormer Liebe zum Detail,

höchstem Qualitätsanspruch und einem klaren Blick für die Zukunft umfassend modernisiert.

Hier erwartet Sie ein schlüsselfertiges Wohnerlebnis, das in puncto Technik,

Energieeffizienz und modernem Design absolut keine Wünsche offenlässt!

Das energetische Herzstück des Hauses ist die hocheffiziente Kombination aus einer verlässlichen Wärmepumpe

und einer im Jahr 2022 neu errichteten Photovoltaikanlage.

Mit 26 Paneelen (Ost/West-Ausrichtung) und einer Leistung von 10,4 KWp sowie einem leistungsstarken BYD-Speicher

(16,56 kWh) erzeugen Sie Ihren Strom einfach selbst.

Dank intelligenter Überschussspeicherung über einen Heizstab direkt in den Warmwasserboiler und einer durchschnittlichen

Rückspeisung von 152,33 Euro im Monat leben Sie hier extrem wirtschaftlich und nahezu autark!

Die Highlights der Ausstattung auf einen Blick

- **Exklusive Bodenbeläge:** Edles, vollflächig verklebtes Weitzer Parkett in den Schlaf- und Kinderzimmern trifft auf modernes,

anthrazitfarbenes Feinsteinzeug im Wohnzimmer, Badezimmer, Gang und Stiegenhaus.

- **Wellness-Oase im Erdgeschoss:** Ein komplett erneuertes Badezimmer mit edlen weißen Wandfliesen, neuer Fußbodenheizung,

hochwertigen Hans Grohe Armaturen, neuer Dusche und Badewanne von Polypex sowie brandneuen Badezimmermöbeln!

- **Perfekt durchdachtes Klimakonzept:** Wohlige Wärme über die moderne Fußbodenheizung (neu installiert im Badezimmer EG,

im gesamten Keller und im gemütlichen Keller-Stüberl). Das Schlafzimmer verfügt zudem über ein brandneues Fancoil-System

zum Heizen und Kühlen an heißen Sommertagen!

- **Licht & Ambiente:** Neu abgehangte Decken im Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer mit einer aufwändigen, stimmungsvollen

Beleuchtung sorgen für eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre.

- **Wohnraumlüftung im Keller:** Insgesamt vier installierte Lüfter garantieren ein ganzjährig perfektes Raumklima!

Das Aufhängen von Wäsche im Keller ist somit absolut kein Problem mehr.

- **Garage & Carport für E-Mobilität:** Die Garage glänzt mit erneuerten Fliesen, neuer Beleuchtung und einem

neu nachgerüsteten WC inklusive Belüftung. Das Carport bietet eine neue Stromzuleitung und ist bereits perfekt für die Installation

einer E-Auto-Wallbox vorbereitet!

Technik, Substanz & Außenbereich

Auch unter der Oberfläche wurde kräftig investiert! Die gesamte Elektrik im Haus wurde vollständig erneuert,

ebenso wie das Hauptrohr des Kanals und sämtliche Wasserleitungen. Für die perfekte thermische Isolierung sorgt

der hochwertige Vollwärmeschutz an der Fassade sowie moderne Kunststofffenster (inklusive Dachflächenfenster),

die komplett mit Außenrollos und fast durchgehend mit Fliegengittern ausgestattet sind.

Der Dachboden wurde mit begehbaren Fermacell-Brandschutzplatten ausgelegt und ist direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar.

Außen rundet eine neu gemachte Perimeterabdichtung rund um das Haus sowie eine saubere, neue Hauseinfassung mit modernen

Rasenkantensteinen das makellose Erscheinungsbild dieses Traumhauses perfekt ab!

Zwei neu geschliffene Kamine (einer im Wohnzimmer und einer im Keller) bieten Ihnen zudem die Möglichkeit, an kalten Winterabenden

die gemütliche Wärme eines Feuers zu genießen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <2.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap