Familienglück am Rande von Königsbrunn-Top Angebot für Jungfamilien und Paare.



Ansicht der Doppelhaushälfte

Objektnummer: 1976/63

Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3465 Königsbrunn am Wagram
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,02 m²
Nutzfläche:	180,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	208,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 101,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	79,85 €
USt.:	7,99 €

Provisionsangabe:

10.260,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt
















Alle
MENSCHEN
machen mich glücklich...
verlassen!

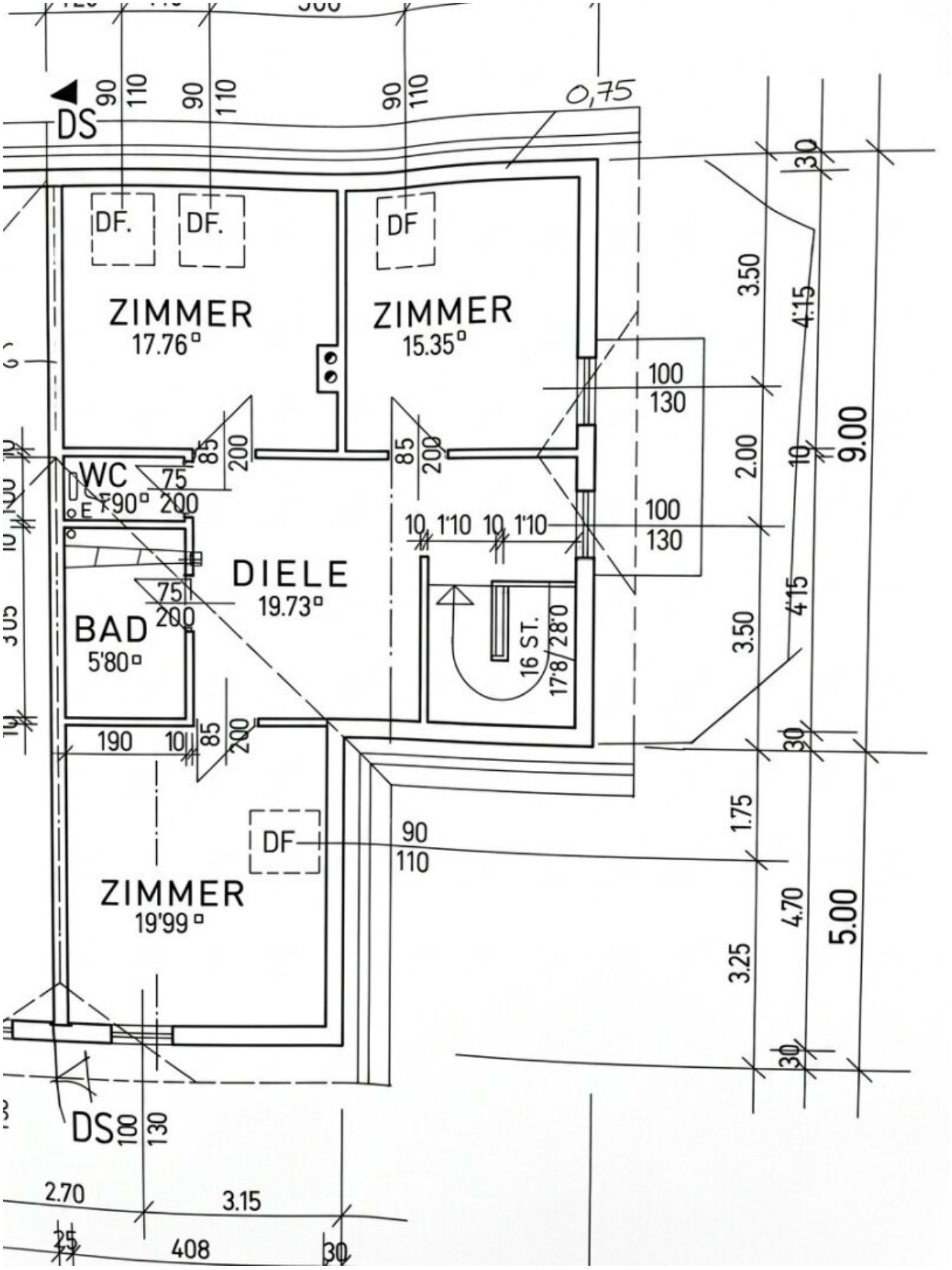


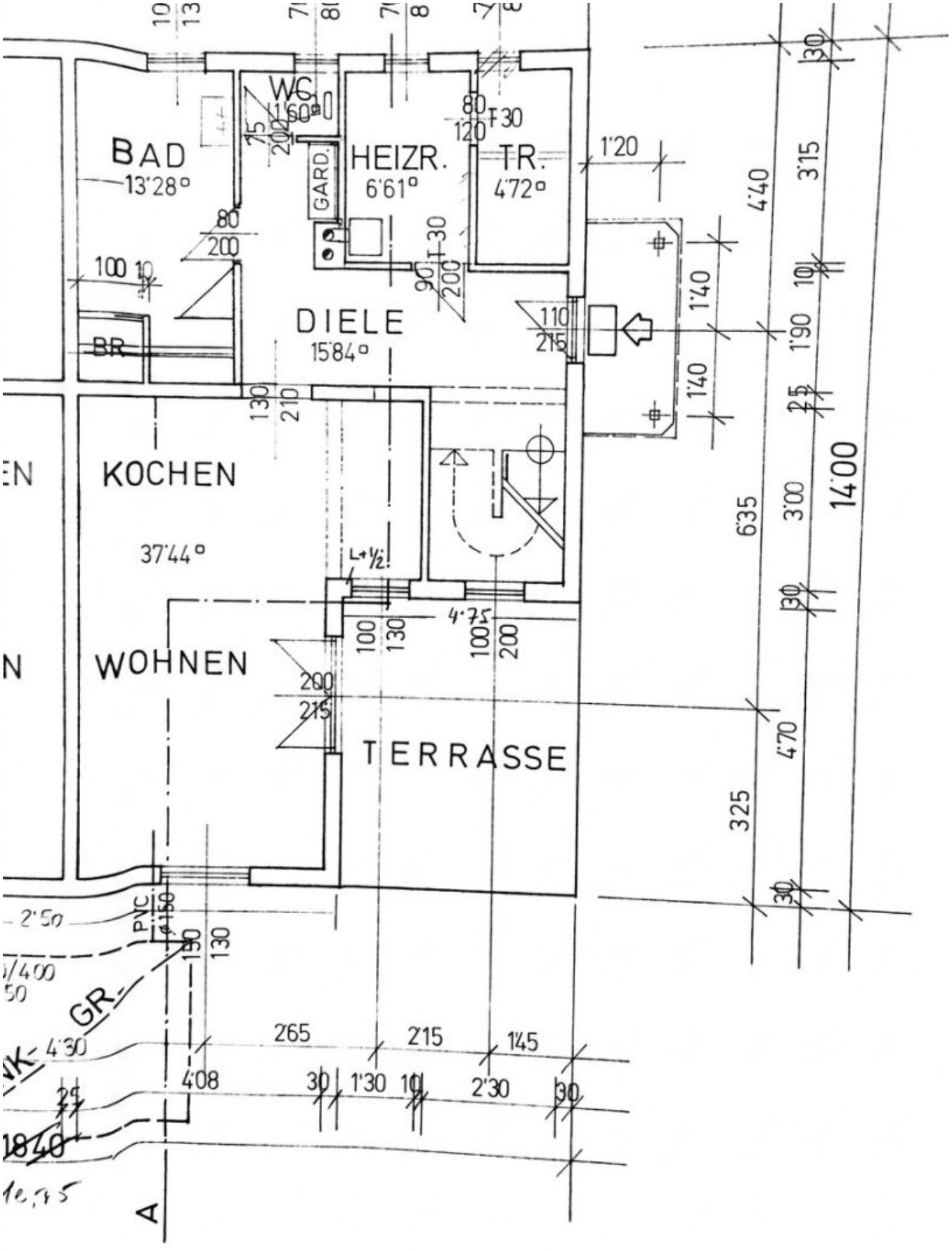









DS
DF.
DF.
DF
ZIMMER
17.76 m²
ZIMMER
15.35 m²
WC
1.90 m²
DIELE
19.73 m²
BAD
5'80 m²
16 ST.
17'8/28'0
ZIMMER
19'99 m²
DF
DS
0,75
90
110
100
130
85
200
75
10
1'10
190
2.70
3.15
408
25
30
3.50
4'15
2.00
9.00
1.75
4.70
5.00
3.25


BAD
13'28°
WC
1'60
HEIZR.
6'61°
TR.
4'72°
GARD.
DIELE
15'84°
BR
KOCHEN
37'44°
WOHNEN
TERRASSE
1'20
4'40
3'15
1'40
1'90
14'00
6'35
3'00
4'70
3'25
2'50
PVC
GR
4'30
265
215
145
4'08
1'30
2'30
A

Objektbeschreibung

Ein Top Angebot ideal für Jungfamilien und Paare.

Stellen Sie sich vor: Der Feierabend beginnt auf Ihrer sonnigen **Südterrasse**, die Kinder spielen im **Garten,** der sich rund ums Haus erstreckt und die Weinberge der Umgebung laden zum entspannten Spaziergang ein. Diese **gepflegte Doppelhaushälfte** mit rund **160 m² Wohnfläche** bietet genau diesen Rahmen, ob für Familien, die Platz zum Wachsen suchen, oder Paare, die sich ihren eigenen Rückzugsort wünschen.

Ein Grundriss, der mitdenkt. Über einen einladenden Eingangsbereich betreten Sie im Erdgeschoss den **großzügigen Wohnküchenbereich,** hier ist reichlich Platz für Küche, Essbereich und gemütliche Wohnlounge mit direktem Zugang zur Südterrasse. Ein **großes Familienbad**, ein separates WC sowie ein **praktischer Wirtschaftsraum** mit Speisekammer und Tankraum für die Ölheizung runden diese Ebene ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie **drei angenehm große Zimmer** und eine geräumige Diele, die noch auf Ihre persönliche Note wartet. Das im Grundriss vorgesehene Bad wurde bislang nicht ausgebaut, lässt sich aber mit überschaubarem Aufwand nachrüsten – ein **separates WC** ist bereits vorhanden. Auch wenn kein Keller zur Verfügung steht: Der **großzügige Dachraum** bietet reichlich Stauraum für Koffer & Co.

An warmen Tagen draußen zuhause sein! Die rund **20 m² große Terrasse** direkt am Wohnbereich ist wie gemacht für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der **Garten,** der das Haus umgibt, gibt Ihren Kindern Raum zum Toben. Ihr Auto parkt bequem auf dem im Grundbuch eingetragenen **Stellplatz vor dem Haus** und sollten Sie ein zweites Fahrzeug besitzen, stehen direkt davor weitere kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Da es sich um eine **Doppelhaushälfte** handelt, regelt ein **Wohnungseigentumsvertrag** zwischen den Eigentümern klar die Rechte und Pflichten – jeder ist eigenverantwortlich für seine Haushälfte zuständig.

Die monatlichen Kosten belaufen sich derzeit auf ca. € 88,34/ Mon. (von den Quartalskosten runter gerechnet). Die Kosten für Wassergebühr werden nach Verbrauchs abgerechnet (letzter Wert ca. € 23,10/ alle 6 Monate/ 1 Personen Haushalt). Das Kaltwasser wird mit den Miteigentümer gemeinsam abgerechnet und intern aufgeschlüsselt.

Lage

Königsbrunn liegt inmitten einer der schönsten Weinregionen der Region: Fruchtbare Lössböden prägen die Landschaft und schaffen ideale Bedingungen für den Weinbau. Zahlreiche Heurige und Winzerbetriebe laden zum Verweilen ein, ein perfekter Ausklang nach

einem langen Tag.

Die malerischen Hügel und die Nähe zu den Donauauen bieten ein ideales Umfeld für Radausflüge, Wanderungen oder entspannte Spaziergänge direkt vor der Haustür.

Der Bahnhof Absdorf ermöglicht bequemes Pendeln nach Wien und in ganz Niederösterreich, während die nahe gelegene Blumenstadt Tulln für eine hervorragende Infrastruktur sorgt.

Für Familien mit Kindern ist gesorgt: Volksschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort, ein Gymnasium sowie weitere höhere Bildungseinrichtungen sind im nahen Tulln erreichbar.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <3.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap