



#0001010068

TOLLES WOHNJUWEL IN BESTLAGE VON KÖNIGSTETTEN MIT VIELEN HOCHWERTIGEN AUSSTATTUNGSDetails UND HOHER LEBENSQUALITÄT

3433 Königstetten



Purchase price: 499.000,00 €

Living Area: 120,00 m²

Rooms: 4



YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern!

Umgeben von Natur in herrlicher Grünruhelage die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen Blick auf den Garten und in die Wälder der Region an lauen Sommerabenden oder an angenehmen Herbsttagen zu genießen, das alles in ruhiger und sehr beliebter Wohnlage von Königstetten, ein Traum für viele, der nun für Sie wahr werden könnte!

Diese unbestritten außergewöhnliche Liegenschaft besticht durch ihre sonnige und ruhige Lage mit einem gepflegten, sehr pflegeleichten Garten, liegt direkt vor Feldern der Region in einer ruhigen Wohnlage.

Über einen großzügig angelegten Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum mit integrierter, großer Garderobe. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses zentral begehbar. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen imposanten Wohnbereich inkl. angrenzender, offener Küche mit allen Anschlüssen und direkter Verbindung in den integrierten Wohnsalon mit direktem Ausgang auf den herrlichen Terrassenbereich und in den Garten erfüllt. Vervollständigt wird die Wohnebene durch ein Gäste-WC und den Technikraum.

Stilvolle Stiegenanlagen führen in das Obergeschoss, hier werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Galeriebereich, von welchem alle Räumlichkeiten getrennt begehbar sind, ein Elternschlafzimmer mit Möglichkeit auf einen offenen Schrankraum und angrenzendem Badezimmer mit Badewanne, Dusche samt Doppelwaschtisch, ein separates WC sowie zwei weitere Zimmer erfüllt. Von hier aus bietet sich ein toller Blick bis hin in den Wienerwald.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung durch die Luftwärmepumpe, zusätzliche Ausstattungsmerkmale sind unter anderem selbstverständlich



durch elektrische Beschattungen in allen Räumen und vielem mehr, vorhanden. Ausreichend Stauraum bietet ein Gerätehaus im Garten, ausreichend Parkmöglichkeiten bieten zwei Parkplätze vor der Haustüre sowie zusätzliche in der unmittelbaren Umgebung.

Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige davon sind die Ausstattungsdetails oder die ausgezeichnete Wohnlage.

Auf angenehme Sonnenstunden in herrlicher Aussichtslage inkl. Grünblick lädt der liebevoll, sehr pflegeleicht angelegte Garten. Lebensqualität und Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn und Lebensqualität wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other, Semi- Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	ca. 2016
Construction status	Finished
Construction	14.11.2018
Completion Date	
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	18.07.2019
Valid until	17.07.2029
HWB-Value (KWh/m ² /a)	39,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,72
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	4
-------------	---



Maklerservice & Bewertung

Bathrooms	1	AREAS	
Toilets	2	Living Area	ca. 120 sqm
Bedrooms	3	Terrace Area	ca. 23 sqm
Terraces	1	Garden Area	ca. 50 sqm



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	499.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	499.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Der Ort Königstetten hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt am Rande des Wienerwaldes, auch bekannt durch seine zahlreichen Heurigenbetriebe und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Die Liegenschaft liegt in Zentrumslage, über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Bahnhof "Zeiselmauer Königstetten" bestehen ausgezeichnete Anbindungen nach Tulln, Krems und Wien sowie St. Pölten. Wien ist öffentlich auch mit dem Bus erreichbar.

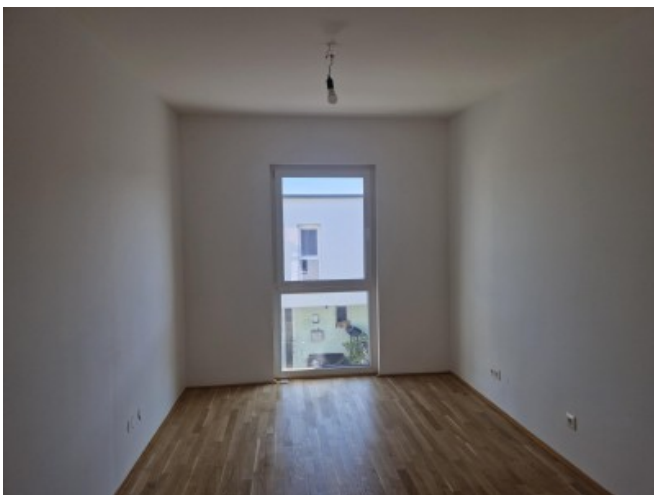
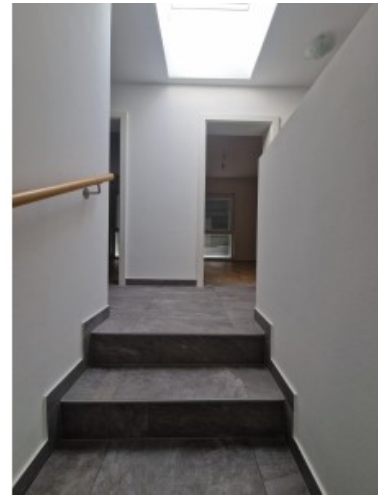
Der Ort bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Bankomat, Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr. Weiters bestehen beste Verkehrsanbindungen nach Krems, Tulln, St. Pölten und Wien.

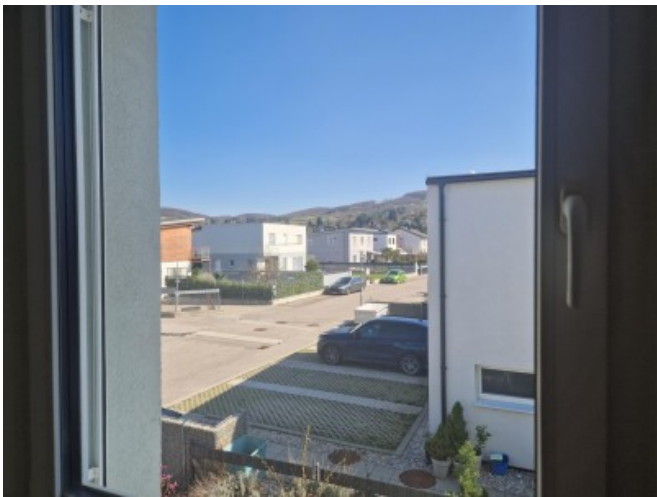
Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.



GALLERY









Maklerservice & Bewertung



"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

MAG. PETER FELLHOFER
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG**

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

