

**+++ Exklusive Doppelhaushälfte in Königsbrunn +++
vollunterkellert | 2 Stellplätze | Klima**



Objektnummer: 4154

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2202 Königsbrunn im Weinviertel
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,31 m ²
Nutzfläche:	160,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	90,00 m ²
Keller:	53,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Rudigier, MBA MSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 664 50 28 005
H +43 664 50 28 005













Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertige Doppelhaushälfte in attraktiver Lage von Königsbrunn im Weinviertel. Das Objekt überzeugt durch seine moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Umgebung mit bester Lebensqualität.

Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse schafft ein einladendes Ambiente für Familie und Gäste. Drei Schlafzimmer im Obergeschoss garantieren Rückzugsmöglichkeiten und einer zweiten Terrasse im OG, während das Badezimmer mit Tageslicht für Komfort sorgt.

Ein Garten mit optimaler Größe lädt zum Entspannen ein – ideal für Kinder, Hobbygärtner oder gemütliche Sommerabende.

- **Heizung:** Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Klimaanlage**
- **Hochwertige Einbauküche** mit Siemens-Studio-Geräten (Dampfgarer, Backofen, Mikrowelle, etc...)
- **Ausstattung:** Internorm-Fenster, elektrische Rollläden mit Fliegengittern/Insektenschutz
- **Garten:** Bewässerung, Mähroboter, Beleuchtung
- **Vollunterkellert** (Technikraum sowie derzeit eine große Bibliothek)
- **Parkplatz:** 2x PKW-Stellplatz vor dem Haus
- **Smart Home** (wird auf Wunsch vom Verkäufer eingeschult)

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und sichern Sie sich diesen Wohnraum.

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne helfen wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihres Wohntraumes.

Kaufpreis: 498.000,- Euro + jeweils 15.000 für die beiden Stellplätze = 528.000 Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Daniel Rudigier, MBA MSc

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream property!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Daniel Rudigier, MBA MSc

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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