

## Großes Einfamilienhaus mit Pool Nähe Tulln



Außenansicht straßenseitig

**Objektnummer: 4887**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3433 Königstetten
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	248,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	150,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	282,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



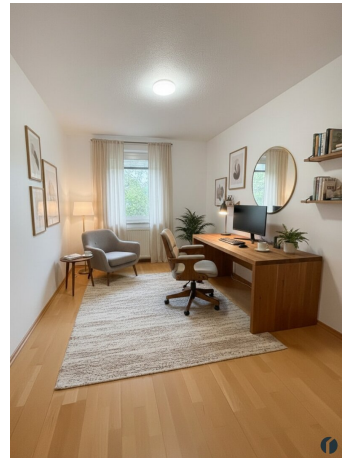
**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4



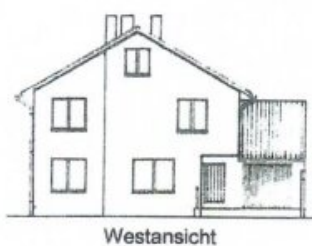
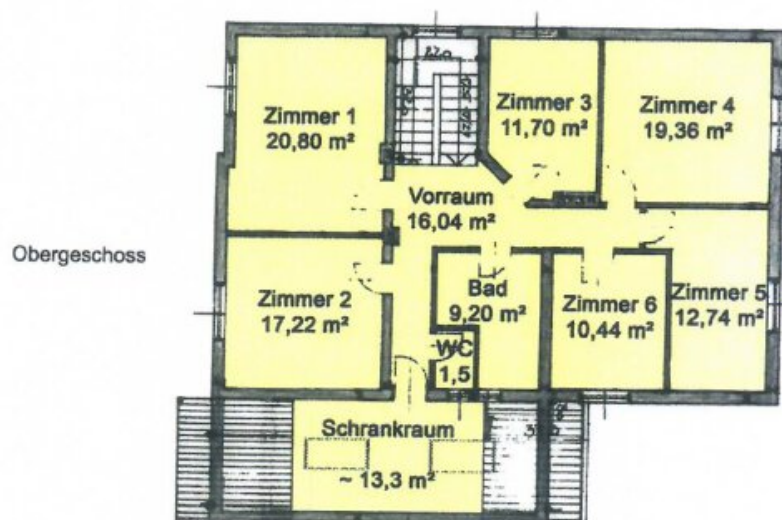
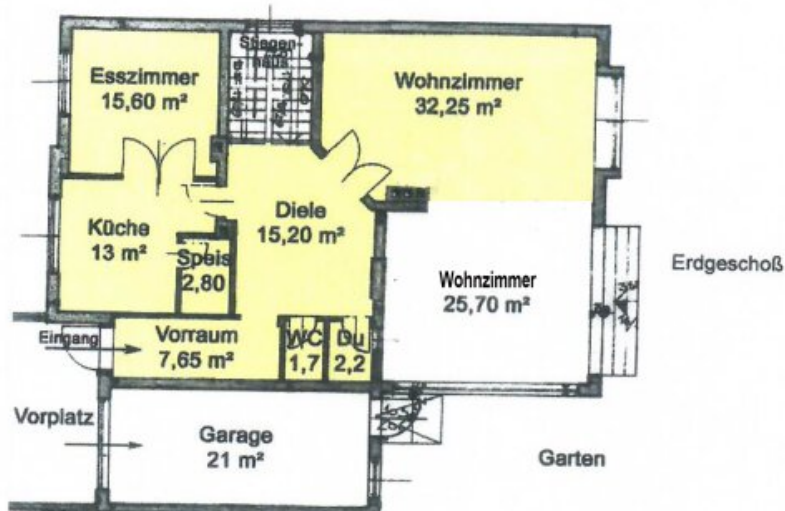




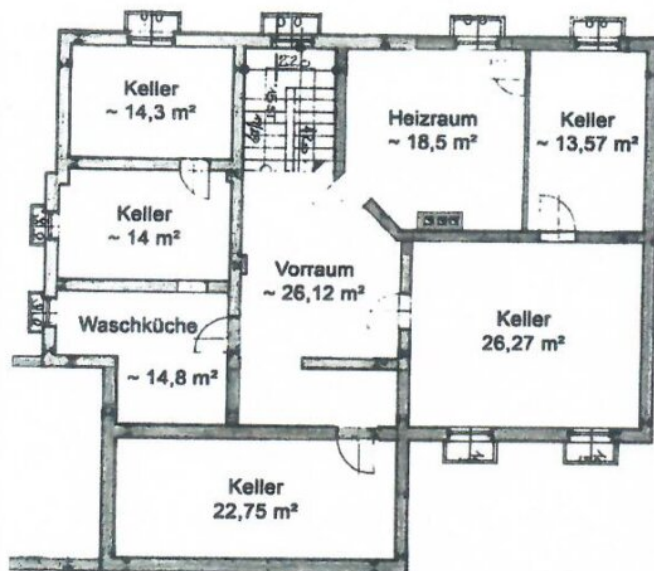




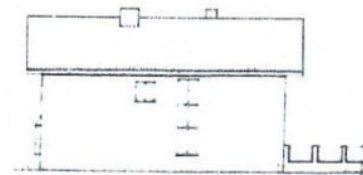




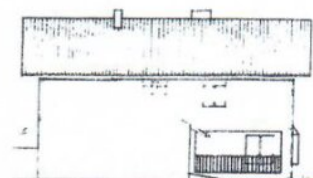




Kellergeschoß



Nordansicht



Südansicht



Lage in der Natur



Bemaßung





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wunderbares **Einfamilienhaus mit Pool** in ruhiger Siedlungslage in Königstetten.

Die wunderschön gestaltete und erst im Jahr 2018 umgebaute Liegenschaft bietet Ihnen mit ca. **248 m<sup>2</sup>** Wohnfläche **und 7 Zimmern** viel Platz für ihre ganze Familie. Die elegante Gestaltung mit wunderbaren Steinböden bietet Ihnen die perfekte Grundlage um ihre Wohnträume zu verwirklichen. Geschickt wurden hier gemütliche Holz-Elemente mit modernem Design vereint. Auch technisch ist hier alles auf dem neuesten Stand, so erfolgt die Heizung bereits über eine Luftwärmepumpe und eine Klimaanlage sorgt für angenehme Sommertage.

Vom Vorzimmer aus gelangt man zuerst in die anschließende zentrale Diele. Im Erdgeschoß finden Sie neben dem Vorzimmer eine helle Küche samt großem Essbereich sowie das sehr große Wohnzimmer, von wo aus Sie über die angrenzende Terrasse in den schön angelegten Garten mit Pool gelangen. Weiters befindet sich noch ein WC mit Waschbecken auf dieser Ebene.

Im Obergeschoß sind ebenfalls alle Räume zentrale begehbar. Hier erwarten Sie 5 Zimmer sowie ein Schrankraum und das Bad, das mit Badewanne und Doppelwaschbecken ausgestattet ist. Außerdem steht Ihnen hier noch ein weiteres WC zur Verfügung.

Das ca. 100 m<sup>2</sup> große Dachgeschoß wurde nicht ausgebaut und kann als Abstellraum genutzt werden. Im ca. 150 m<sup>2</sup> großen Keller befindet sich eine Waschküche sowie viele weitere Räume, die sie als Lagerraum, für Fitness und vieles mehr nutzen können.

Den Sommer können Sie im Garten auf der großen Terrasse sowie am eigenen Swimmingpool genießen. Die ideale Lage am Ortsrand in einer Sackgasse bietet Ihnen das optimale Ambiente für ihre Erholung.

Am Grundstück steht Ihnen eine Garage für Ihr KFZ zur Verfügung, vor dem Haus befindet sich ein weiterer Stellplatz.

Technische Details:

- Luftwärmepumpe mit Radiatoren
- Klimaanlage
- Fenster mit 3fach-Verglasung und Außenjalousien

- Garage
- Pool

### **Infos zu Königstetten:**

Die Marktgemeinde Königstetten liegt am Südrand des Tullnerfeldes und schließt direkt am Wienerwald an, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt. Zwei Nahversorger sowie Fleischhauer, eine Gärtnerei sowie eine Farbengeschäft und mehrere Heurige befinden sich direkt im Ort. Ein reges Vereinsleben sowie div. Veranstaltungen in der Gemeinde runden das Angebot in der Gemeinde selbst ab. Weitere Lokalitäten, Einkaufsmöglichkeiten und div. Veranstaltungen finden sie im ca. 10 Fahrminuten entfernten Tulln.

### **Kindergarten & Schulen:**

Der örtliche Kindergarten sowie eine Volksschule sind direkt im Ort, weitere Schulen gibt es in Tulln (div. Mittelschulen, HAS, HAK, HBLA, Gymnasium)

### **Ärzte und Krankenhäuser:**

Eine allgemeinmedizinische Praxis sowie Zahnarzt und Tierarzt befinden sich direkt im Ort, weitere Ärzte sowie Apotheken in Tulln, wo sich auch das Universitätsklinikum befindet.

### **Öffentlicher Verkehr:**

Der Tullnerfelder Bahnhof ist in ca. 10 min Fahrtzeit erreichbar, wo im Halbstundentakt Wien-Westbahnhof in ca. 15 min erreichbar ist. Im benachbarten Zeiselmauer befindet sich ebenfalls ein Bahnhof der Linie S45, von wo sie im Halbstundentakt Wien-Heiligenstadt in ca. 30 min erreichen.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Post <3.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap