

## Gartenglück zwischen Wienerwald & Tullnerfeld - Moderne Architektur trifft ländliche Idylle



Haus 3

**Objektnummer: 141/85703**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3433 Königstetten
<b>Wohnfläche:</b>	126,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,45
<b>Kaufpreis:</b>	797.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



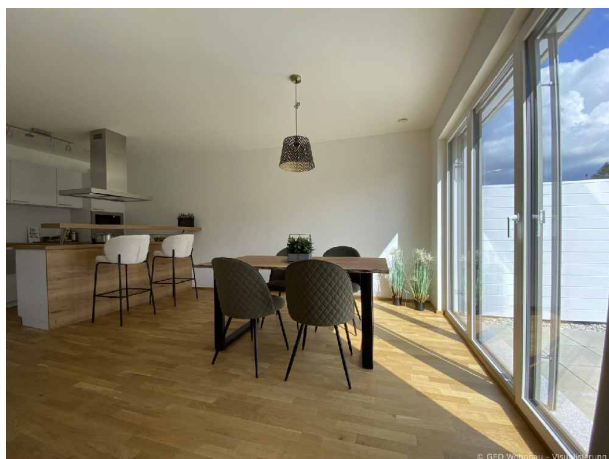
### Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

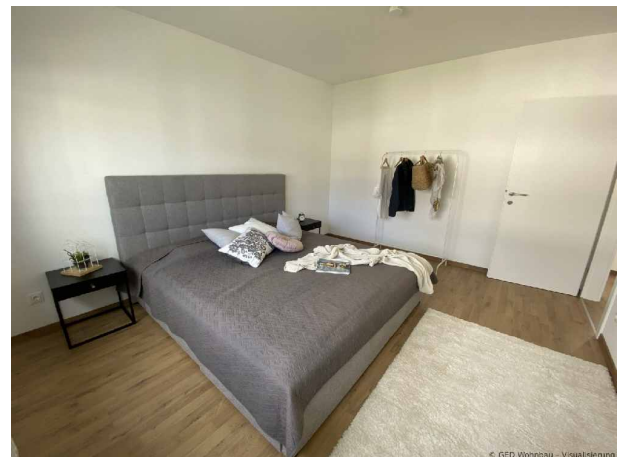
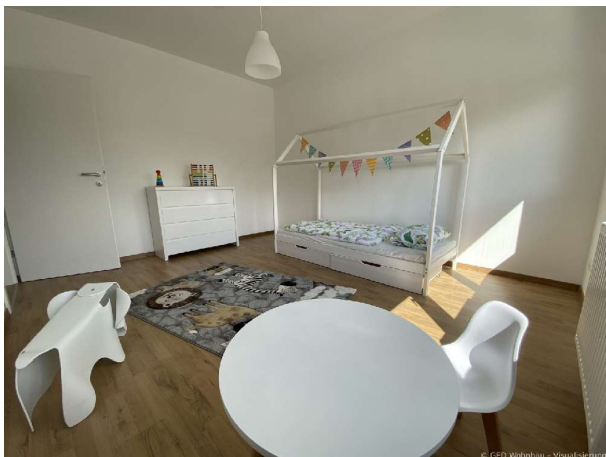
T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







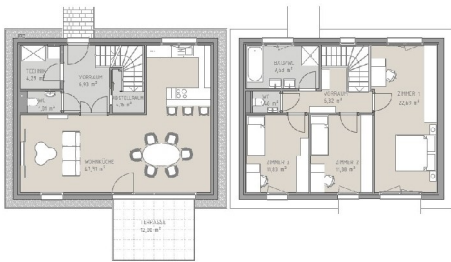
## Lageplan

3



### Einzelhaus 3

Voluntäre Bezugsfläche 126,31 m<sup>2</sup>



#### Weitere Informationen

Eckdaten	
Raumhöhe	WR min + 2,50 m
NF min	1,240 m
Voluntäre	126,31 m <sup>2</sup>
Gärten	223,60 m <sup>2</sup>
Grundstück	41,502 m <sup>2</sup>
Terasse	12,00 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze	12,25 m <sup>2</sup>



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Grüner wohnen zwischen Wienerwald & Tullnerfeld

In Königstetten, am Rand des Tullnerfeldes und nur wenige Kilometer von Wien entfernt, entsteht das Wohnprojekt " **Gartenglück** " – eine exklusive Wohnanlage in nachhaltiger Holzmassivbauweise. Hier treffen ländliche Ruhe und Natur auf die Vorzüge städtischer Nähe.

Das Projekt wird von der GED Wohnbau realisiert und in **zwei Bauphasen** umgesetzt: In der **ersten Bauphase entstehen 4 Doppelhaushälften, 4 Einfamilienhäuser**. In dieser Phase sind weitere 4 Reihenhäuser geplant.

In der **zweiten Bauphase** werden **8 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser** errichtet

### Highlights der ersten Bauphase im Überblick:

- + Wohnflächen von **102m<sup>2</sup> bis 126m<sup>2</sup>**
- + Gärten mit **150m<sup>2</sup> bis 340m<sup>2</sup>**
- + Großzügige Terrassen und südseitig ausgerichtete Gärten inkl. Gerätehaus (Biohort®)
- + **Niedrigstenergie-Bauweise**, klimaaktiv-zertifiziert
- + Hochwertige Ausstattung: Parkett-/Laminatböden, Keramikbeläge, ikonische Holztreppen
- + Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC mit Handwaschbecken und Heizkörper im Kaufpreis inkludiert
- + Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe & kontrollierte Wohnraumlüftung
- + Photovoltaik Anlage am Dach (2kWp)
- + 2 PKW-Stellplätze pro Haus

Die Fertigstellung der Einheiten der ersten Bauphase ist für Ende 2027 geplant

### Gartengröße der Häuser (1. Bauphase):

- Haus 1a: 177,68 m<sup>2</sup>
- Haus 1b: 188,21 m<sup>2</sup>
- Haus 2a: 232,92 m<sup>2</sup>
- Haus 2b: 192,16 m<sup>2</sup>
- Haus 3: 321,65 m<sup>2</sup>
- Haus 4: 295,34 m<sup>2</sup>
- Haus 5: 340,35 m<sup>2</sup>
- Haus 6: 302,11 m<sup>2</sup>

### Lage & Infrastruktur:

Königstetten liegt eingebettet zwischen Wienerwald und Tullnerfeld – umgeben von

Weingärten, Heurigen und historischer Architektur. Kindergarten, Volksschule und Nahversorgung sind fußläufig erreichbar, zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit Bus und Bahn gelangen Sie in rund 30 Minuten nach Wien.

**Ihre Vorteile:**

- + Neubau & Erstbezug
- + Zukunftssichere Bauweise im **Niedrigstenergiestandard (fGEE A++)**
- + Fixpreis – schlüsselfertig inklusive Ausstattung und Bauendreinigung
- + Nachhaltige Bauqualität mit **3 Jahren Gewährleistung**

**Willkommen daheim im Gartenglück Königstetten** – wo Natur, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort eine harmonische Einheit bilden.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter **[www.grünerwohnen.jetzt](http://www.grünerwohnen.jetzt)**

Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und enthalten zum Teil auch Sonderausstattungen, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Sämtliche Dekorations- & Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht im Preis enthalten. Die Häuser werden unmöbliert übergeben.

Ausstattung gem. Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Alle Flächen- & Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abgeändert werden. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Grundrissänderungen sowie Druck- & Satzfehler sind vorbehalten.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.