

Hagenbrunn/Königsbrunn, exklusives Einfamilienhaus, Massivbauweise, bezugsfertig, Topausstattung



2202 Königsbrunn, Döbelfeldgasse 7

Details

Objektart	Haus	Wohnfläche	126 m2
Objektyp	Einfamilienhaus	Baujahr	2023
Nutzungsart	Wohnen	Zustand	Neuwertig
Vermarktungsart	Kauf	HWB	45,4 kwh/m2a
Marklerprovision	Ja	Verfügbar ab	Sommer 2024
Kaufpreis	€ 595.000,-		

Beschreibung

TOP Lage - Massivhaus - bezugsfertig - schlüsselfertig - modernste Planung - hochwertige Materialien - großzügiges Raumangebot - Wien Nähe

Kaufpreis Haus 1 **€ 595.000,-**

Kaufpreis Haus 2 Verkauft !

Das durchdachte Wohnkonzept und großzügige Platzangebot auf zwei Etagen, vermitteln eine besonders hohe Wohnqualität.

Über den Vorraum ist der Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, Fenster und genügend Platz für einen Trockner sowie das extra WC mit Fenster und Handwaschbecken zu begehen. Praktisch ist der zusätzliche Stauraum unter der Treppe für Garderobe oder zur Verwendung als zusätzlichen Abstellraum.

Große bodenebene Fenster, die das Sonnenlicht in die Wohnräume lassen und den Blick in die Natur ermöglichen, schaffen Wohlgefühl. Der große und lichtdurchflutete Wohnraum - kombiniert mit Essbereich ist sicherlich der Lebensmittelpunkt des Hauses mit seiner Größe von 42,32 m². Das Fenster beim Essplatz gewährt einen wunderbaren Blick auf die anschließenden Felder. Die dreifach verglasten Fensterfronten und die leichtgängige Schiebetür auf die 18 m² große Terrasse und in den Garten unterstreichen die modene Bauausführung.

Der Garten ist Richtung Westen ausgerichtet.

Dank dem Pultdach verläuft die Raumhöhe im Obergeschoß von 2,30 m bis zu 3,20 m und verleiht der oberen Etage eine luftige Atmosphäre. Die Schlafzimmer zeigen sich dank dem hochwertigen Eichenparkettboden in ansprechender Natürlichkeit. Ein begehbare Schrankraum in einem der drei Schlafzimmer ergänzt den Wohnkomfort.

Das Design-Konzept des Badezimmers mit Regendusche, Badewanne und Doppelwaschtisch inkl. Badmöbel überzeugt mit gekonnter Farbkombination, die Fenster in zwei verschiedene Himmelsrichtungen sorgen für eine angenehme und helle Atmosphäre.

Das Gesamtpaket wird perfekt abgerundet von zwei Autoabstellplätzen direkt vor dem Haus (Caport möglich), der verfliesen Terrasse mit 18 m², dem Garten mit einer Rasenfläche von etwa 113 m² und einem Nebengebäude mit einer Größe von knapp über 7 m² für die Einlagerung von Gartengeräten, etc..

Weiters wurde eine Gartenbewässerung mit Beregnungscomputer installiert und der Rasen wurde angelegt!

Die angegebenen Flächen sind Nettogrundflächen (NGF).

Berechnungsgrundlage dafür ist die Ö-Norm B1800.

Die NGF ist die Summe aller zwischen den aufgehenden Bauteilen liegenden Fußbodenflächen, samt Fläche der Treppen in jedem Geschoss.

Ausstattung

Sonderausstattung:

- * Fußbodenheizung/-kühlung mittels Vaillant Luft-Wasserwärmepumpe
- * Kunststofffenster mit 3-Scheibenverglasung anthrazit
- * große Hebe-Schiebetür zur Terrasse
- * hochwertiger Eichenparkettboden der Fa. Bauwerk
- * elektrische Außenrollläden mittels Funk (individuell programmierbar)
- * massive Bauweise mit 40 cm Ytong Thermo-Verbundsteinen - atmungsaktiv
- * die Bauweise ist brandbeständig und ökologisch
- * massive Zwischenwände
- * SAT-Anlage montiert
- * Gartenbewässerung inkl. Berechnungscomputer
- * Blitzschutz System
- * Doppelstabmattenzaun anthrazit
- * ökologische Pflastersteine mit Drainfuge (Ökodrain) bei der Zufahrt und den Stellplätzen
- * teilweise Insektenschutzgitter
- * LAN-Anschluss in jedem Zimmer vorbereitet

Vorbereitet:

- * Alarmanlage
- * E-Ladestation für ein Auto
- * Photovoltaik
- * Rasenroboterstation
- * Lehrverrohrung Gegensprechanlage an der Grundstücksgrenze

Lage

Eingebettet in die typische sanfte Hügellandschaft des Weinviertels liegt dieses exklusive Einfamilienhaus ausgestattet mit erlesenem Geschmack im schönen Wohnort Königsbrunn in ruhiger Siedlungslage mit anschließenden Feldern. Umgeben von Weinbergen kann man hier dem Trubel der Stadt entfliehen und genießt dennoch eine schnelle Anbindung an Wien über die S1 bzw. A22. Mehrere Heurige und Winzer laden in unmittelbarer Umgebung auf ein Schmankerl oder Gläschen aus den eigenen Weingärten ein.

Sonstige Angaben

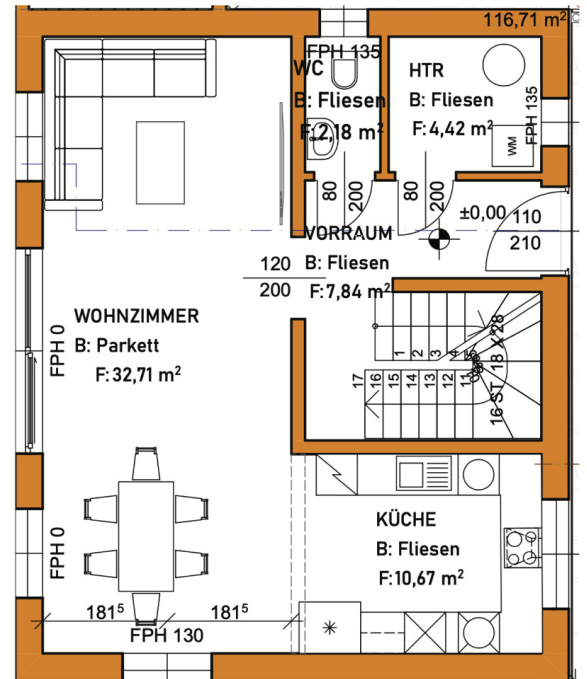
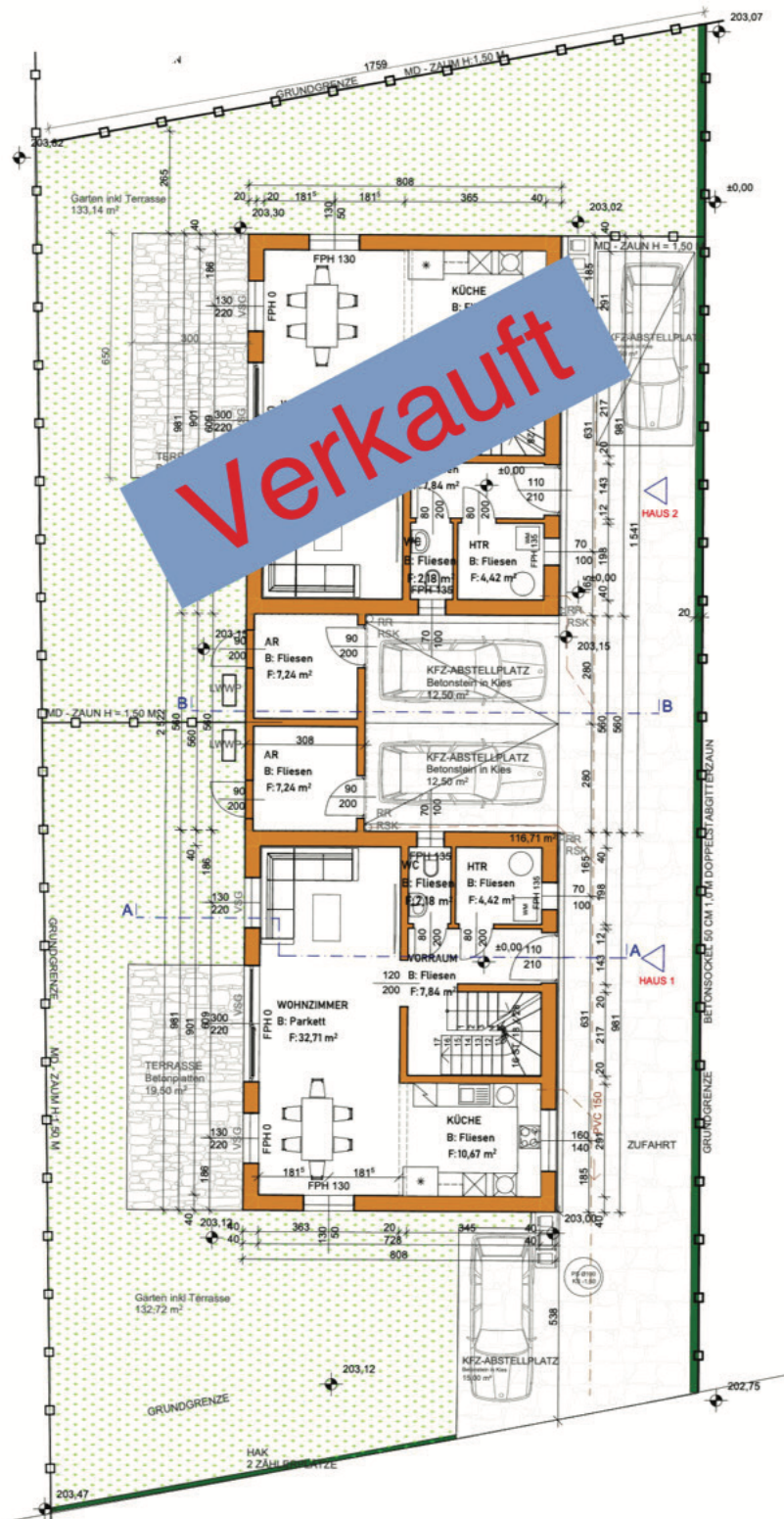
Nebenkosten:

- 3,5 % Grundserwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch
- 1,5 % Kaufvertragserrichtung Notar inkl. 20% Ust. und Barauslagen
- 3,6 % Maklerhonorar Fa.Grossing Immobilien, Korneuburg

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EG Haus 1



OG Haus 1

