

TOP: gepflegtes Einfamilienhaus in optimaler Lage mit schönem Garten



Objektnummer: 6418/761

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3433 Königstetten
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	135,00 m ²
Gesamtfläche:	545,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	436,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Daniela König

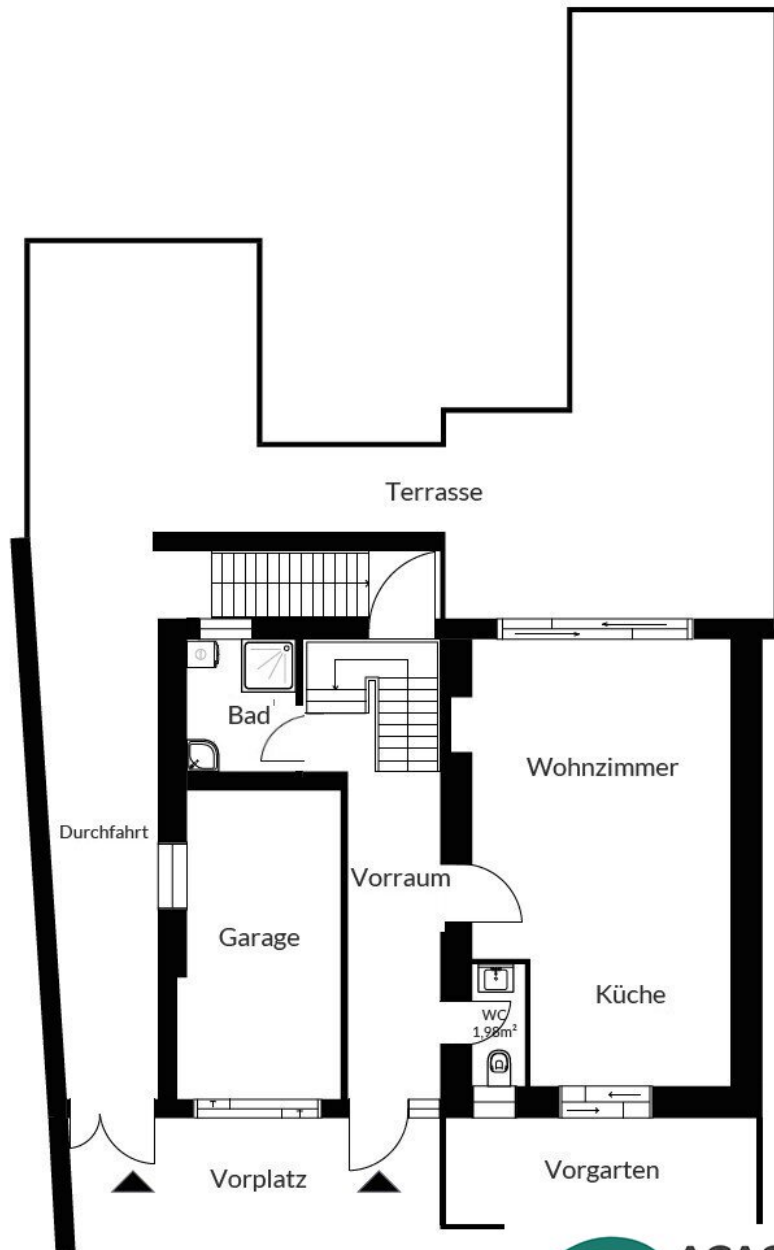
ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48
3451 Pixendorf

T +43 2275 42026-14

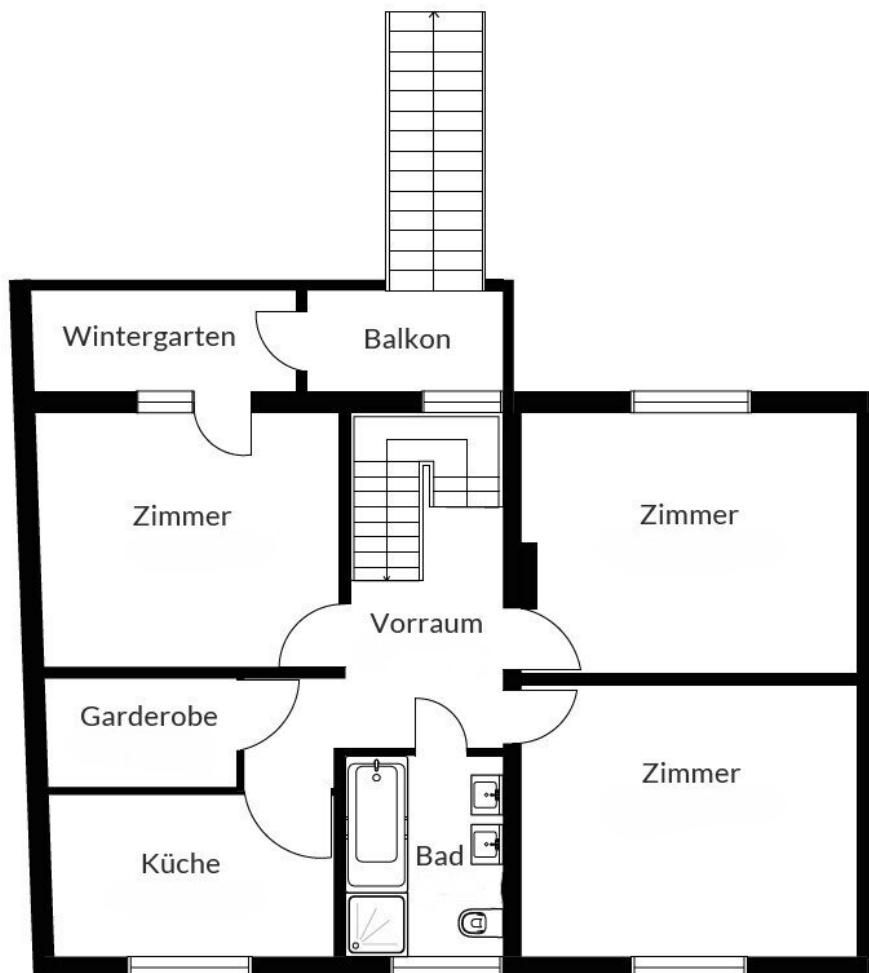




Erdgeschoss



Obergeschoss



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit prächtigem Garten in verkehrsgünstiger Lage in Königstetten.

Hier können Sie sich Ihren Traum vom perfekten Familienheim erfüllen!

Der äußerst gepflegte und liebevoll angelegte Garten mit südlicher Ausrichtung bietet den ganzen Tag ausreichend Sonne. Auf der großzügigen und uneinsehbaren Terrasse lässt es sich dank Sonnenmarkise jedoch auch an heißen Tagen gut aushalten.

Zusätzliche Abkühlung bietet der hübsch gestaltete Schwimmteich. Hier bleiben keine Wünsche offen!

Das Gebäude bietet Wohnraum auf zwei Ebenen, welches aufgrund der baulichen Gegebenheiten auch auf zwei Wohneinheiten geteilt nutzbar wäre.

Das ursprüngliche Gebäude wurde im Jahr 1987 durch den Zubau des Obergeschoßes aufgestockt bzw. umgebaut und laufend instandgehalten.

Im Jahr 2024 wurde die Heizungsanlage von Gasbetrieb auf Luftwärmepumpe umgebaut.

Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage (10 kW) auf dem Dach errichtet. Überschüssige Stromproduktion wird ins Stromnetz eingespeist.

Die Fenster sind großteils aus Kunststoff-Alu, im Erdgeschoß wurden sie gartenseitig im Jahr 2010 auf Kunststoff erneuert. Die im Jahr 2011 neu gebaute, offene und moderne Wohnküche bietet viel Platz für kreatives Schaffen - hier macht Kochen Spaß!

Der Eichendielenparkett im Wohnzimmer wurde erst im Jahr 2024 erneuert.

Im Obergeschoß ist Laminatboden verlegt.

Die Fassade wurde im Jahr 2010/2011 erneuert bzw. auch der Terrassenbelag erneuert bzw. die Terrassenfläche vergrößert.

Beim Schwimmteich wurde kürzlich die Folie komplett erneuert.

Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei (auch getrennt nutzbare Ebenen):

Erdgeschoß ca. 49 m² bestehend aus:

- Diele /Vorraum: ca. 9 m²
- WC ca. 2 m²
- Küche ca. 8 m²
- Wohnzimmer ca. 25 m²
- Badezimmer ca. 5 m²

- Terrassenfläche im Ausmaß von 68 m²

Die Garage mit praktischem elektrischen Torantrieb bietet eine zeitgemäße und komfortable Möglichkeit, Ihr KFZ einzustellen.

Die Durchfahrt an der linken Grundstücksgrenze bietet ebenso noch überdachte Einstellfläche bzw. eine praktische und einfache Möglichkeit, mit Fahrgeräten in den Garten zu gelangen.

Obergeschoß ca. 85 m² bestehend aus:

- Vorraum ca. 8,4 m²
- Zimmer 1 ca. 20 m²
- Zimmer 2 ca. 20 m²
- Zimmer 3 ca. 17 m²
- Garderobe (Abstellraum) ca. 4,50 m²
- Badezimmer 6,25 m²
- Küche ca. 8,60 m²

- überdachter Balkon (Wintergarten) mit tollem Ausblick in den ansprechend gestalteten Garten

In das Obergeschoß gelangt man sowohl über das im Gebäude gelegene Stiegenhaus, als auch über die nachträglich errichtete Außenstiege, wodurch das Obergeschoß auch als eigene Wohneinheit nutzbar wäre.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die neu angeschaffte Wärmepumpe (Fabrikat: Daikin).

Die Haustechnik (Wärmepumpe und Photovoltaik) ist im Keller untergebracht.

Ein Kaminanschluss ist vorhanden.

Ein Einlagerungsraum im Keller mit ca. 12 m² Fläche ist vorhanden. Das Gebäude ist nicht vollständig unterkellert.

Eine Haus-SAT-Anlage ist vorhanden und funktionstüchtig.

Das Haus ist in einem bezugsfertigen Zustand - Kaufen und sofort einziehen ist hier möglich.

Der Zustand des Hauses kann als sehr gepflegt bezeichnet werden. Wer genügend Platz für die Familie und die Nähe zum Wienerwald sucht, ist hier genau richtig! Hier finden Sie die perfekte Mischung zwischen Leben am Land und die Vorteile der Nähe zur Stadt.

Folgende laufende Kosten wurden uns vom Abgeber bekannt gegeben:

Kosten Gemeinde: (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Müll) ca. € 2.300,00 jährlich

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann wenden Sie sich gerne an unsere Immobilienmaklerin Frau Daniela König unter 0664/386 55 02.

EXKLUSIV BEAUFTRAGT

Wir erlauben uns Ihnen dieses Projekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen auf Grund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen und sonstige Maßangaben sind ca.-Angaben.

Die Nebenkostenübersicht zum Kauf einer Immobilie dürfen wir nachstehend wie folgt zusammenfassen:

Grunderwerbssteuer: 3,5% vom Kaufpreis

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

GB Gebühr Eigentumsrecht: 1,1% vom Kaufpreis

GB Gebühr Hypothek: 1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

Vertragserrichtung: üblicherweise zwischen 1,50 - 2,00% vom Kaufpreis zzgl. USt.

+ Barauslagen + Beglaubigungskosten (Notar)

Hinweis: bei Erfüllen der Ausnahmetatbestände entfallen die Eintragungsgebühren für das Eigentumsrecht (1,1% des Kaufpreises) und für das Pfandrecht (1,2% des zu finanzierenden Betrages). Gerne informieren wir Sie dazu ausführlich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap