

**Ihr Traum-Einfamilienhaus in Tulln: 9 Zimmer, Garten, Terrasse – jetzt für 700.000 € - auch als Büro/Praxis geeignet!**



**Objektnummer: 6301/88**

**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kriemhildgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	217,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	320,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 71,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	700.000,00 €
Betriebskosten:	139,09 €
USt.:	13,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Norbert Riener**

ERA Riener Real Immobilien e.U.











130 80  
30 400 20 320 20 220 30  
1040

BAUFÜHRER:

BAUUNTERNEH

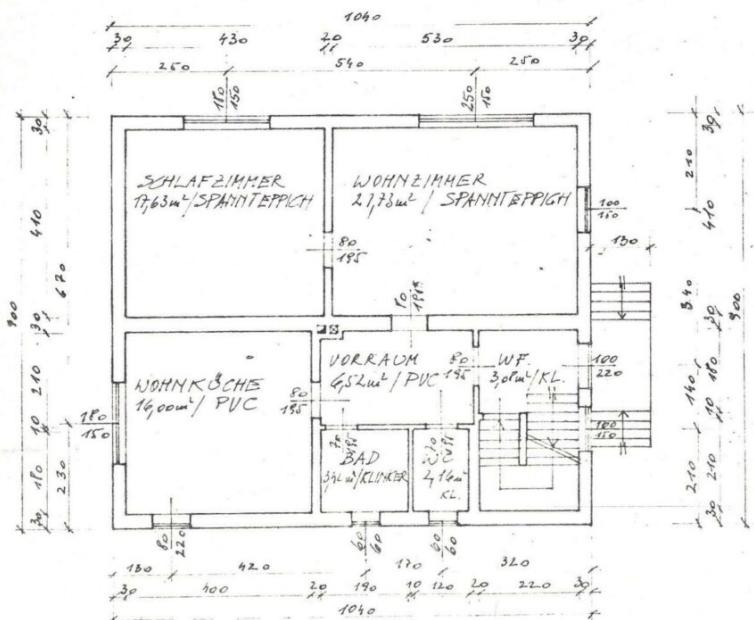
Rudolf Gö

Inn. Bgmst. Josef G

Salzgitter

1974

ERDÄGESCHOSS



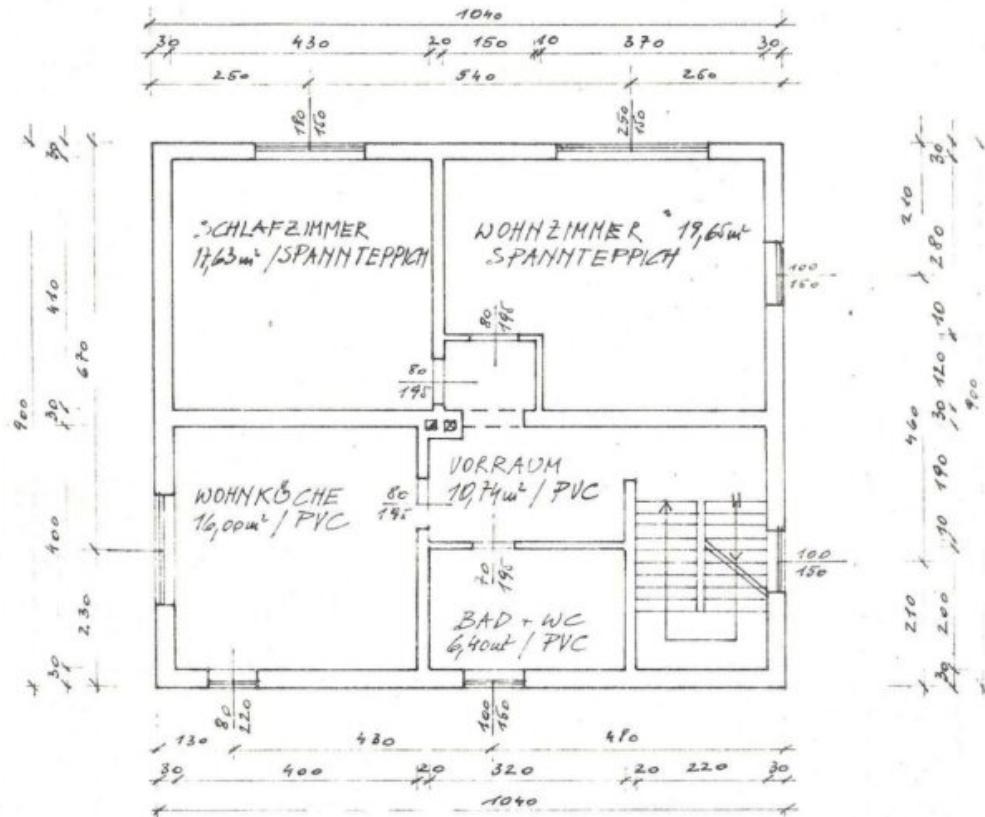
vorliegende Kündigung  
wird rechtzeitig  
gewahrt.

Tulln, 18.11.1974

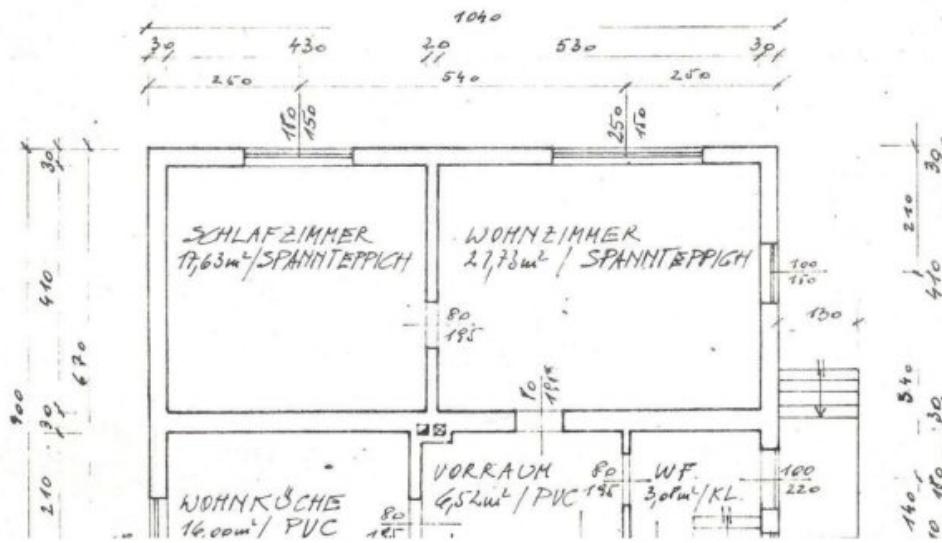
Jes M

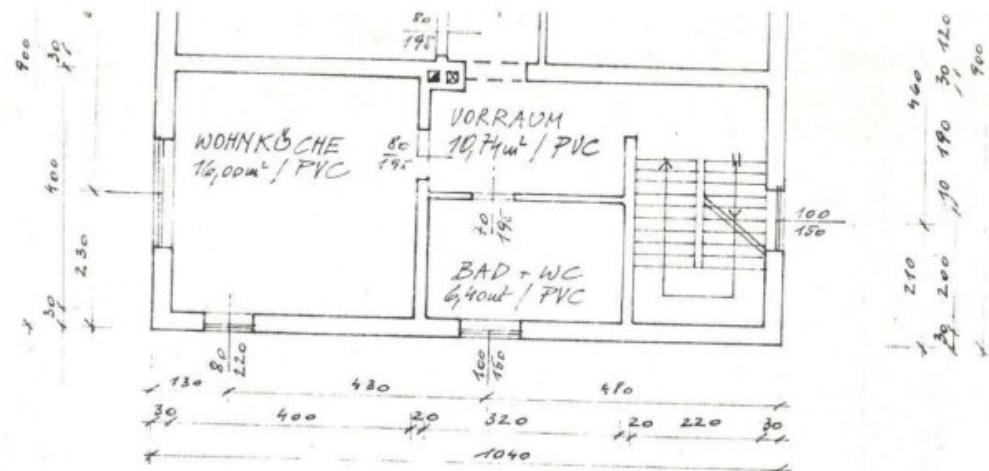


## OBERGESCHOSS

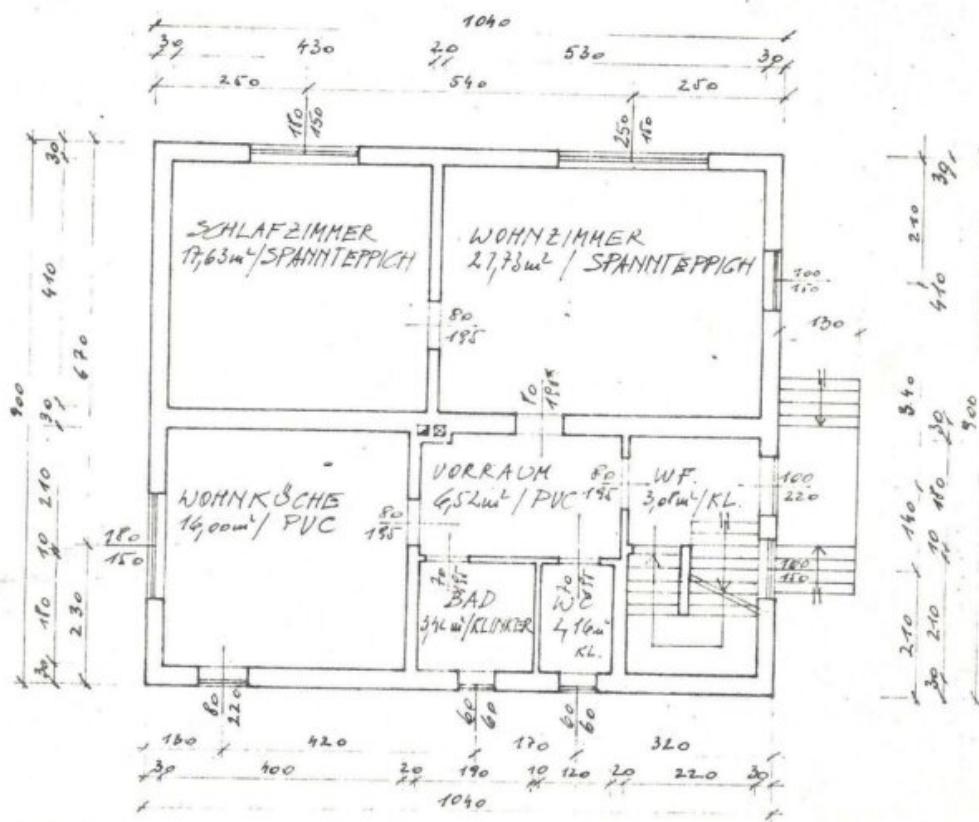


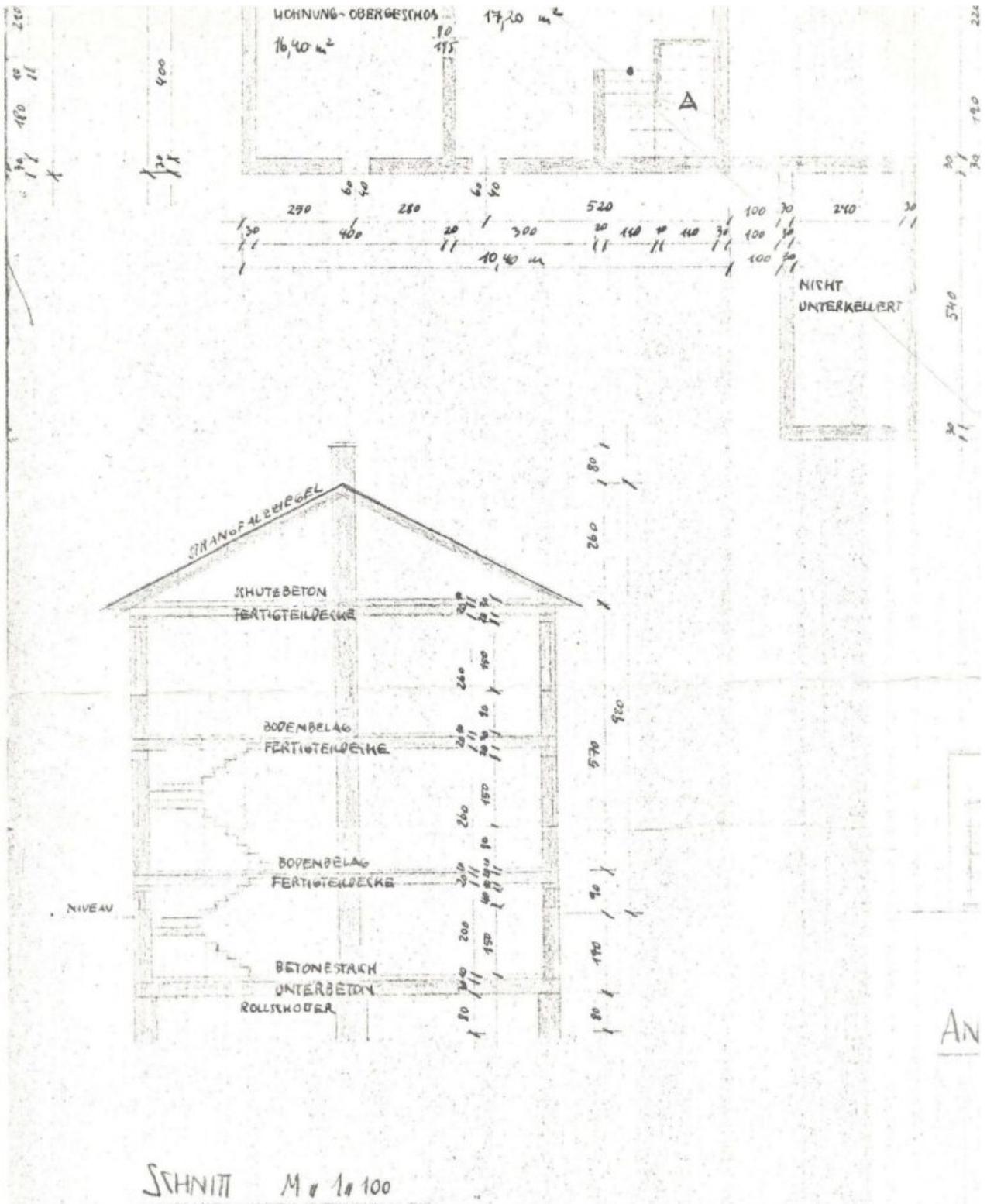
## ERDGESCHOSS





### ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tulln an der Donau! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch die ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Rückzugsorten. Mit einem Kaufpreis von 700.000,00 € investieren Sie in eine Immobilie, die sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Paare perfekt geeignet ist.

Auf einer beeindruckenden Fläche von 217,32 m<sup>2</sup> erwarten Sie insgesamt 9 lichtdurchflutete Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Spielraum für die Kinder – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die ansprechende Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und lässt viel Platz für individuelle Gestaltung. Es ist jede Etage als eigenständige Wohnung nutzbar.

Der Garten und die Terrasse laden dazu ein, die warmen Tage im Freien zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an sonnigen Wochenenden mit Freunden und Familie im eigenen Garten entspannen oder die Abende auf der Terrasse ausklingen lassen. Hier können Sie die Ruhe der Natur genießen, während die Stadt nur einen kurzen Fußweg entfernt ist. Der beeindruckende Stadtblick rundet das Gesamtbild ab und sorgt für ein gewisses Lebensgefühl.

Die Ausstattung dieses Hauses lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Laminatböden sorgen für eine elegante Atmosphäre, während die moderne Einbauküche nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang ist. Die drei Bäder, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, sowie die drei WCs bieten Ihnen und Ihrer Familie den höchsten Komfort und gewährleisten, dass es morgens nicht zu Engpässen kommt.

Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht es Ihnen, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, ein Krankenhaus, Kindergarten, Schule und sogar eine Universität. Supermärkte und eine Bäckerei sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie stets gut versorgt sind.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sorgt dafür, dass Sie sowohl in die umliegenden Städte als auch ins Wiener Stadtleben problemlos gelangen. Dies macht das Haus nicht nur zu einem idealen Wohnort, sondern auch zu einer attraktiven Investition für die Zukunft.

Genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens gepaart mit der Ruhe und dem Raum eines eigenen Hauses. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Traumhaus in Tulln an der Donau wartet auf Sie!

**Die Fotos wurden mit Hilfe von KI-Software bearbeitet.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <750m  
Klinik <6.750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap