

## Nostalgische Stadtvilla



Hausansicht vom Garten

**Objektnummer: 1711**

**Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	254,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 332,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,33
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dirjana Reißner**

Dream Real Immobilien GmbH & Co KG  
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg  
3433 Königstetten

H +43 676 325 8013

F +43 2273 56 176

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur















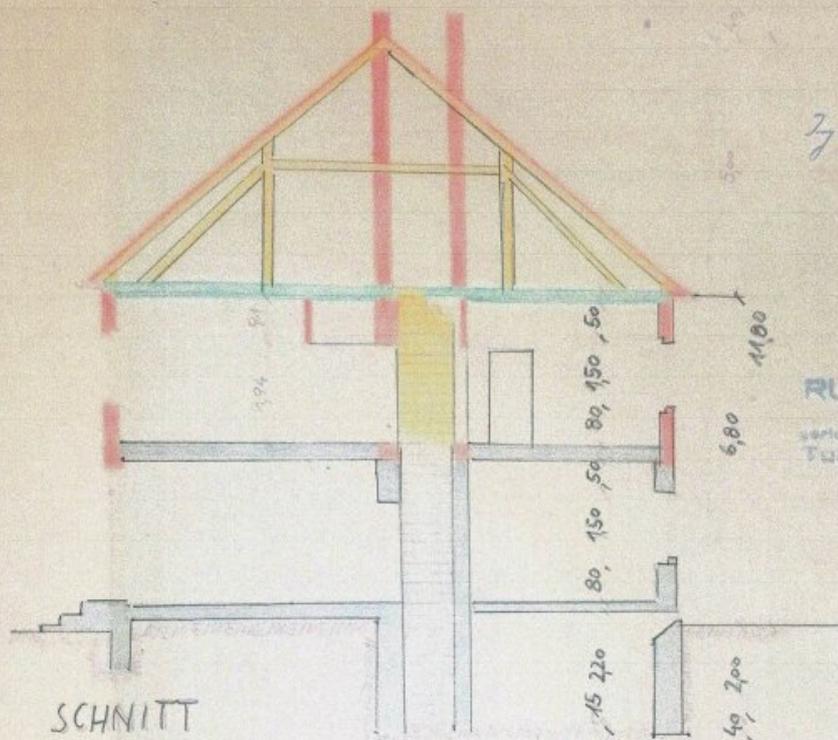




EINES OBERGESCHOSSES ZUR SCHAFFUNG EINER  
BEL IN TVLLN M 1:100



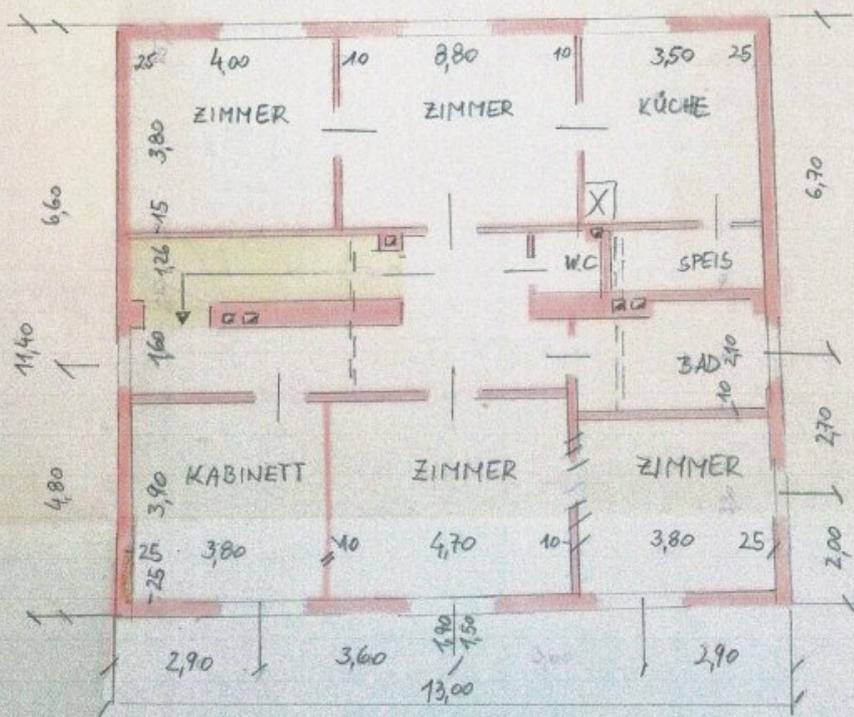
*Zy Robert to einstellung*



BAUFÜHRER

**RUDOLF GÖBEL**  
Stadtarchitekt  
verlegt, bei der Staatsbahn  
Tulln, Bahnhofstrasse

SCHNITT



OBERGESCHLOSS

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese nostalgische Stadtvilla in Tullner Zentrallage auf einer wunderschönen grünen Fläche von 1.834 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Die hellen, großen Räumen zeugen von der großzügigen Bauweise früherer Zeiten.

Das um die Jahrhundertwende gebaute einstöckige Haus wurde in den 60er Jahren aufgestockt. In den 80er Jahren erfolgte der Bau der Doppelgarage mit dem Weinkeller.

Durch die 2 separaten Eingänge können die zwei Stockwerke unabhängig voneinander betreten werden.

Das Haus ist teilunterkellert.

Die einzelnen Stockwerke teilen sich im Einzelnen wie folgt auf:

EG: Vorzimmer, Esszimmer mit angrenzender Küche, Kabinett, Bad mit Toilette, Wohnzimmer, Garderobe, Schlafzimmer.

OG: Vorzimmer, Wohnsalon, Bad, separate Toilette, Esszimmer mit einem ca. 4 m<sup>2</sup> großem Balkon, Küche mit Speis, Schlafzimmer

Das Haus wird zentral mit Gas beheizt. Highlights sind der rustikale Kamin im Esszimmer und der Kachelofen im Wohnbereich im Erdgeschoss.

Ein weiterer Blickfang ist der Dachboden: obwohl er seine übliche Funktion als Lagerstätte nicht eingebüßt hat, besticht er durch seine Höhe und Größe. Er kann ausgebaut werden, wodurch eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 80-90 m<sup>2</sup> gewonnen werden kann.

Die in den 80er Jahre erbaute ca. 12 m lange und ca. 55 m<sup>2</sup> große Garage verfügt über eine Montagegrube und Werkstatt. Darunter befindet sich das entzückende Weinstüberl.

Auf ca. 70 m Länge erstreckt sich der grüne Garten. Beim Durchschreiten entdeckt man immer wieder neue Highlights: Einen Teich, einen Geräteschuppen, eine Sitzbank im Schatten einer Birke, Chill Zone mit Pool, Sommerküche und Stüberl und am Ende des Grundstückes ein ca. 12 m<sup>2</sup> großes Gartenholzhaus.

Das Rasenmähen übernimmt der Rasenroboter und die automatische Gartenbewässerung sorgt für das Pflanzenleben.

Das Ausgedinge von ca. 70 m<sup>2</sup> ist derzeit nicht in Funktion. Bei Bedarf kann hier nach einer

Renovierung eine zusätzlich Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Wenn das nicht reicht, kann noch dazu gebaut werden: Lt. Bebauungsplan gelten für ca. 600 m<sup>2</sup> : Geschoßflächenzahl 0,9 in freier Anordnung mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 10 m;

für die restlichen ca. 1200 m<sup>2</sup> gilt die Bebauungsdichte von 50% in offener Bauweise in BK II.

Durch die zentrale Lage ist die Infrastruktur sehr gut.

Überzeugen sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin bei Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013!

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap