

## Raffiniert geplantes Refugium in Grünruhelage Nähe Tulln



Gartenseitige Hausansicht mit Zubau

**Objektnummer: 94819**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3434 Tulbing
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	188,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,38
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien



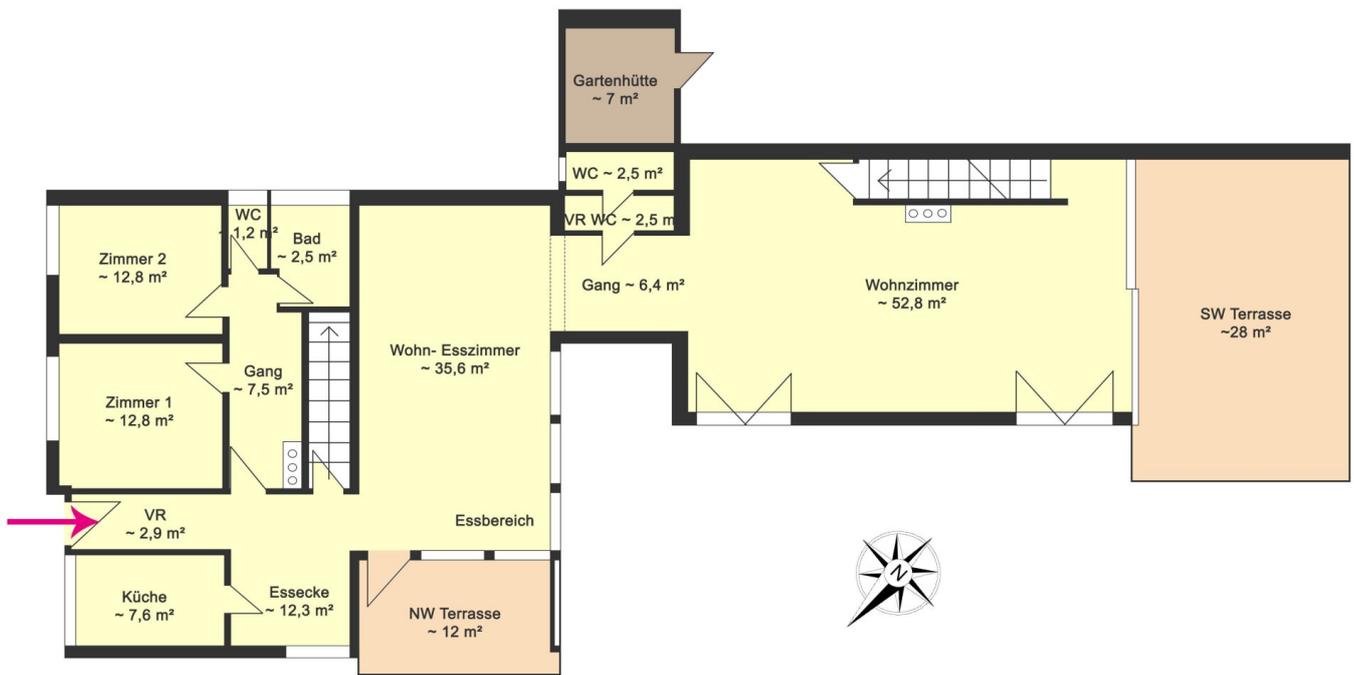


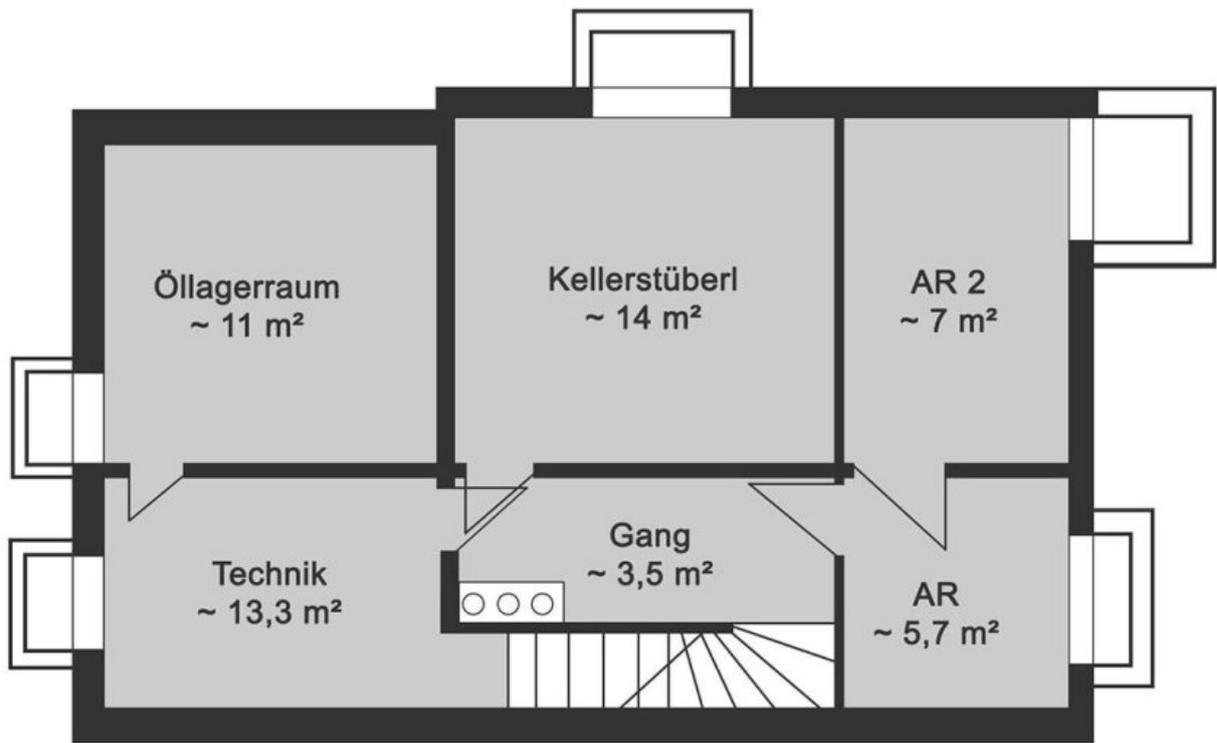




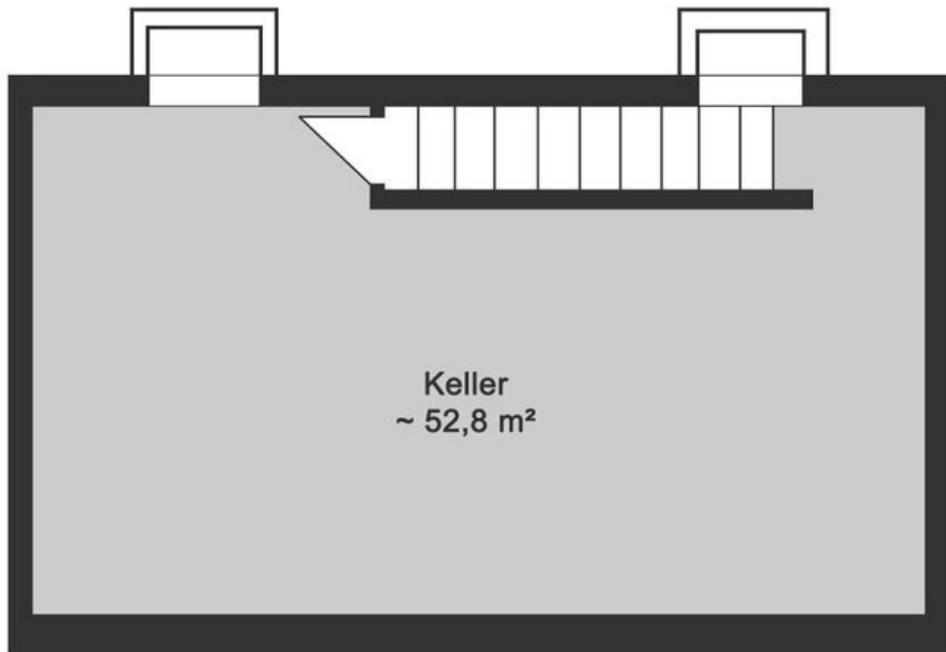




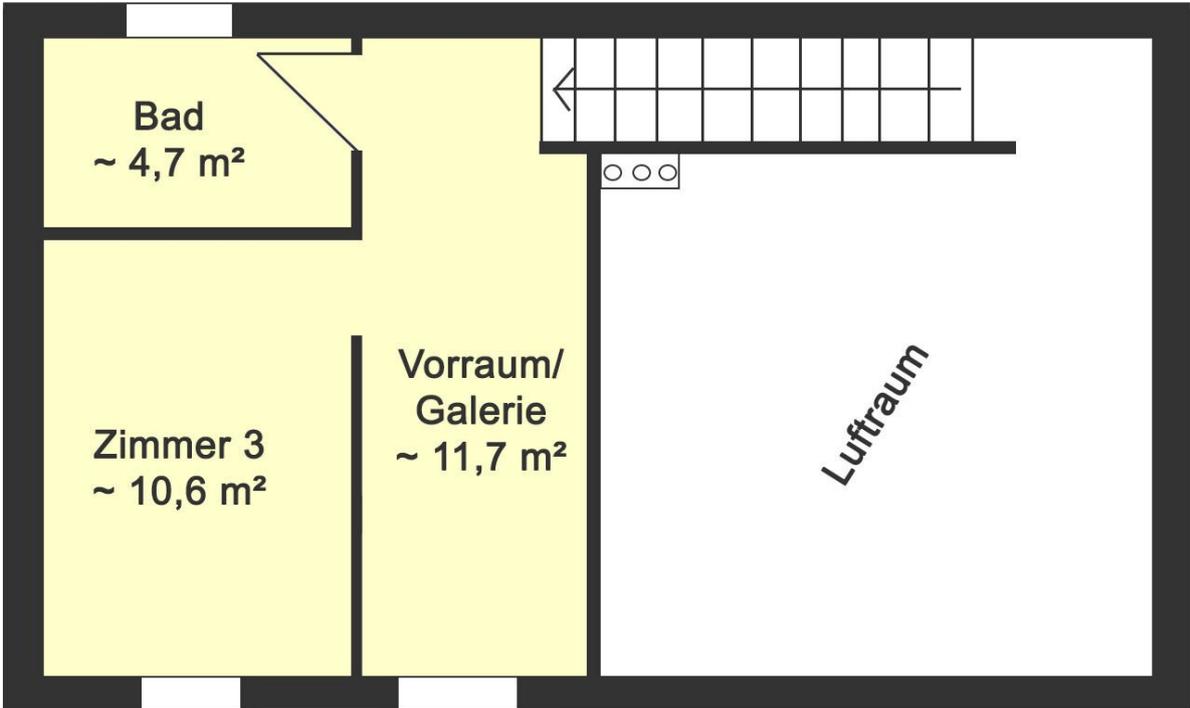




Planskizze Keller



Planskizze Zubau



## Objektbeschreibung

Diese großzügige Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Tulbing und wurde ursprünglich Anfang der 70er Jahre erbaut und ca. 1984 um einen doppelgeschoßigen Zubau mit Keller erweitert. Das ebene, nach Südwesten ausgerichtete Grundstück liegt idyllisch in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße mit wunderschönem Blick nach Tulbing und auf die umliegenden Felder mit teilweise Weinanbau.

Nicht zuletzt wegen der guten verkehrsmäßigen Erreichbarkeit von Wien West über Mauerbach oder Heiligenstadt und Klosterneuburg hat sich Tulbing im letzten Jahrzehnt zu einer begehrten Wohngemeinde im Wiener Umland entwickelt.

Tulln liegt ca. 8 km entfernt, vom Bahnhof Tulln gelangt man in ca. 20 Minuten mit dem Regionalzug nach Wien Heiligenstadt. Vom etwa 11 km entfernten Bahnhof Tullnerfeld kommt man mit der WestBahn innerhalb 20 Minuten nach St. Pölten oder erreicht in der Gegenrichtung mit dem CityJet den Bahnhof in Wien Hütteldorf.

Einen Nahversorger, das Gemeindeamt mit Postpartner und den Kindergarten findet man im ca. 1,3 km entfernten Katzelsdorf, die Volksschule und eine Außenstelle der Musikschule Tulln liegen fußläufig im Ort. Weiterführende Schulen gibt es in Tulln und St. Andrä-Wördern. Zwei Autobuslinien bieten eine gute Anbindung.

Der Zugang erfolgt durch den gepflegten Vorgarten in den ursprünglich ca. 1972 errichteten Teil des Hauses. Hier werden auf einer Ebene von über 95 m<sup>2</sup> neben Vorraum/Windfang, eine Küche mit Miele-Markengeräten, eine Essecke und weiter über einen Gang erreichbar, zwei Zimmer, ein separates WC sowie ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss geboten. Vom Wohnzimmer mit Essbereich führt ein Ausgang auf die nordwestliche Terrasse. Ein Teilkeller mit Abstell-/Lagermöglichkeiten, Technik, Öllagerraum und Kellerstüberl ist vorhanden.

Vom Wohnzimmer gelangt man durch eine Glastüre in den neueren, ca. 1984 errichteten Zubau. Hier stehen im Erdgeschoß ein separates WC mit Waschaum und ein attraktives, extrem helles und freundliches Wohnzimmer mit Galerie, Fensterfront und Ausgang auf die Südwestterrasse und weiter Richtung Garten zur Verfügung. Über eine Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoß, wo ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne sowie ein Galeriebereich, der als Büro genutzt werden kann, zur Verfügung stehen.

Der Keller umfasst einen Raum und kann vielseitig als Wellness-Bereich, Fitnessraum, Stüberl oder Ähnliches genutzt werden.

Im gesamten Haus sind Parkett- und Fliesenböden und im Zubau ein hochwertiger Solnhofener-Natursteinboden verlegt. Die 2-fach verglasten Alufenster verfügen teilweise über Innenjalousien. Die Beheizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung und Radiatoren, im

zugebauten Teil (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad) ist eine Fußbodenheizung verlegt. Vor dem Haus befindet sich ein asphaltierter Parkplatz, der mehreren PKW Platz bietet.

Aufgrund der räumlichen Trennung dieser zwei Trakte, ist das Objekt gut zum Wohnen für zwei Generationen geeignet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <6.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <9.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap