Liegenschaft im Bauland Kerngebiet mit zwei Häusern und Doppelgarage - 400 Meter zum Wienerwaldsee!

Haus 1: Blick von der Terrasse in den Garten

Objektnummer: 95223

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Keller:	11,40 m²
Heizwärmebedarf:	G 372,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 7,69
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

?Maximilian Cypris

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

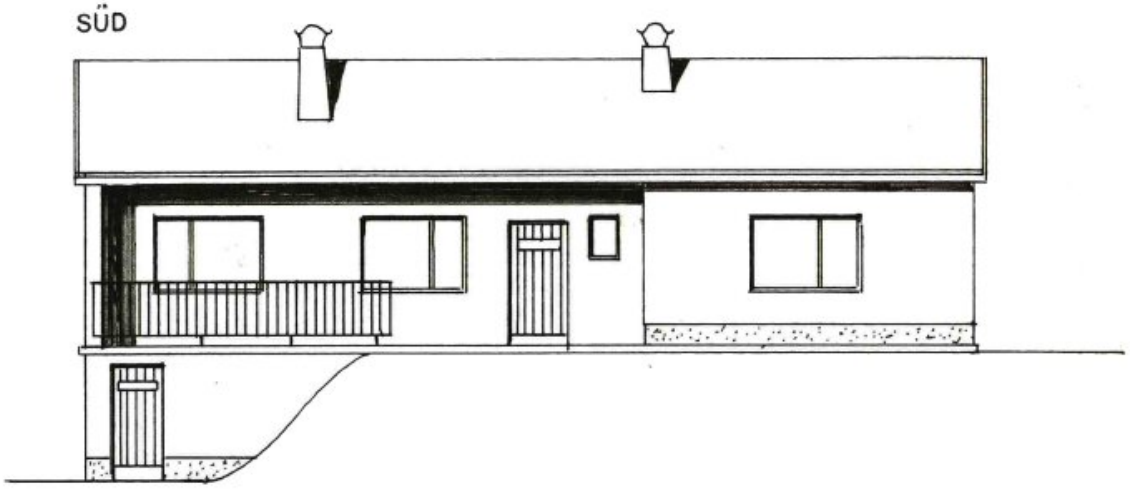
T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

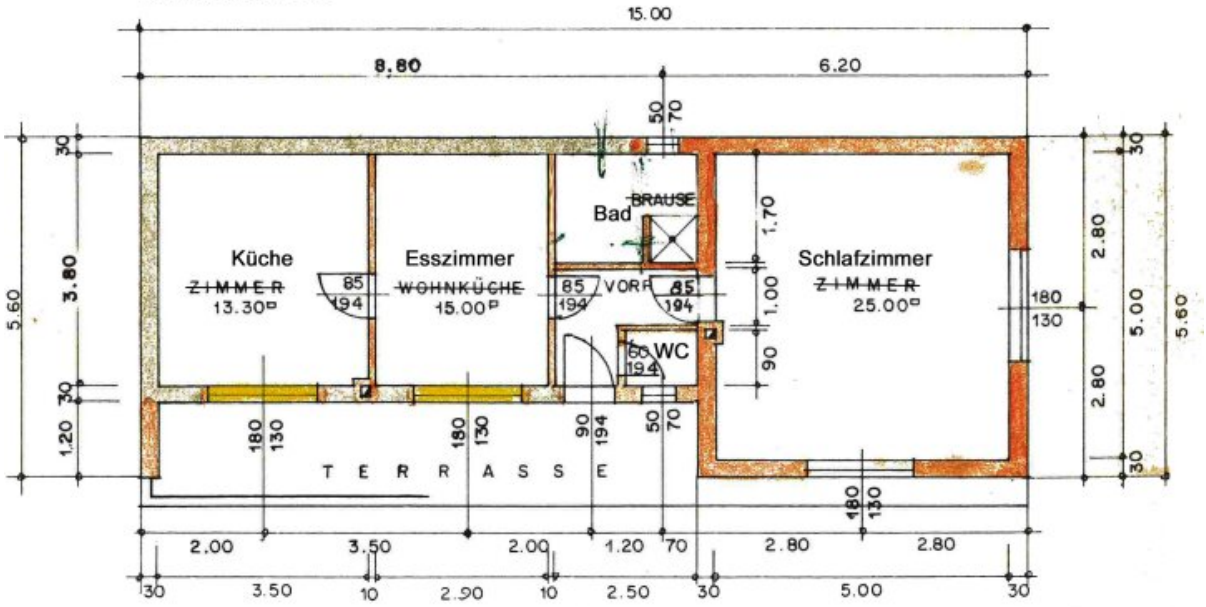
30
Zone

KRUPS

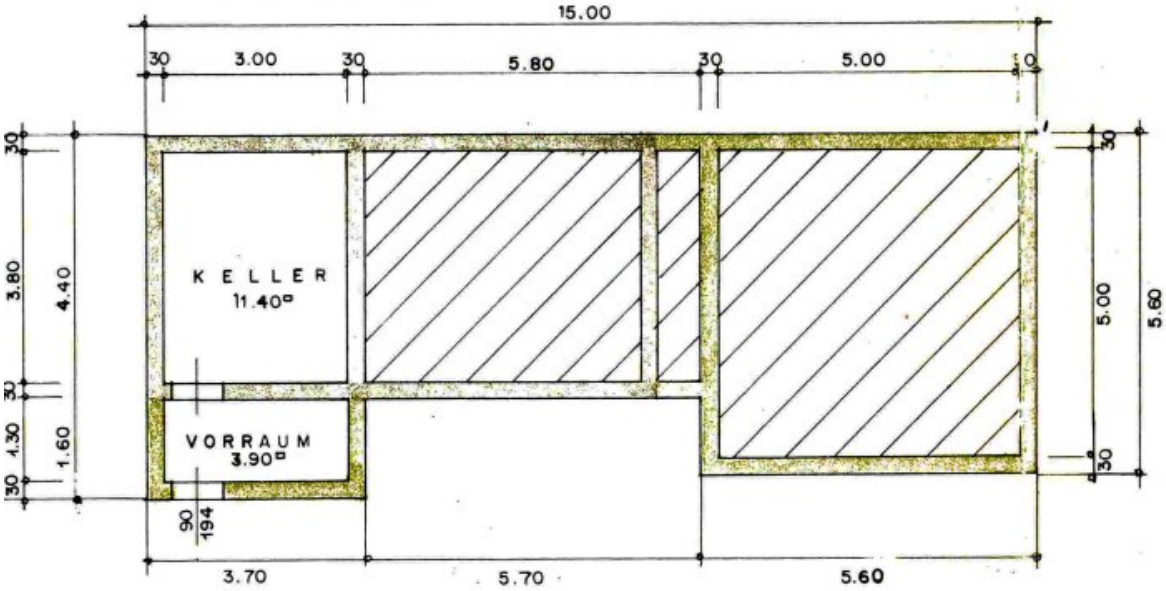
SÜD

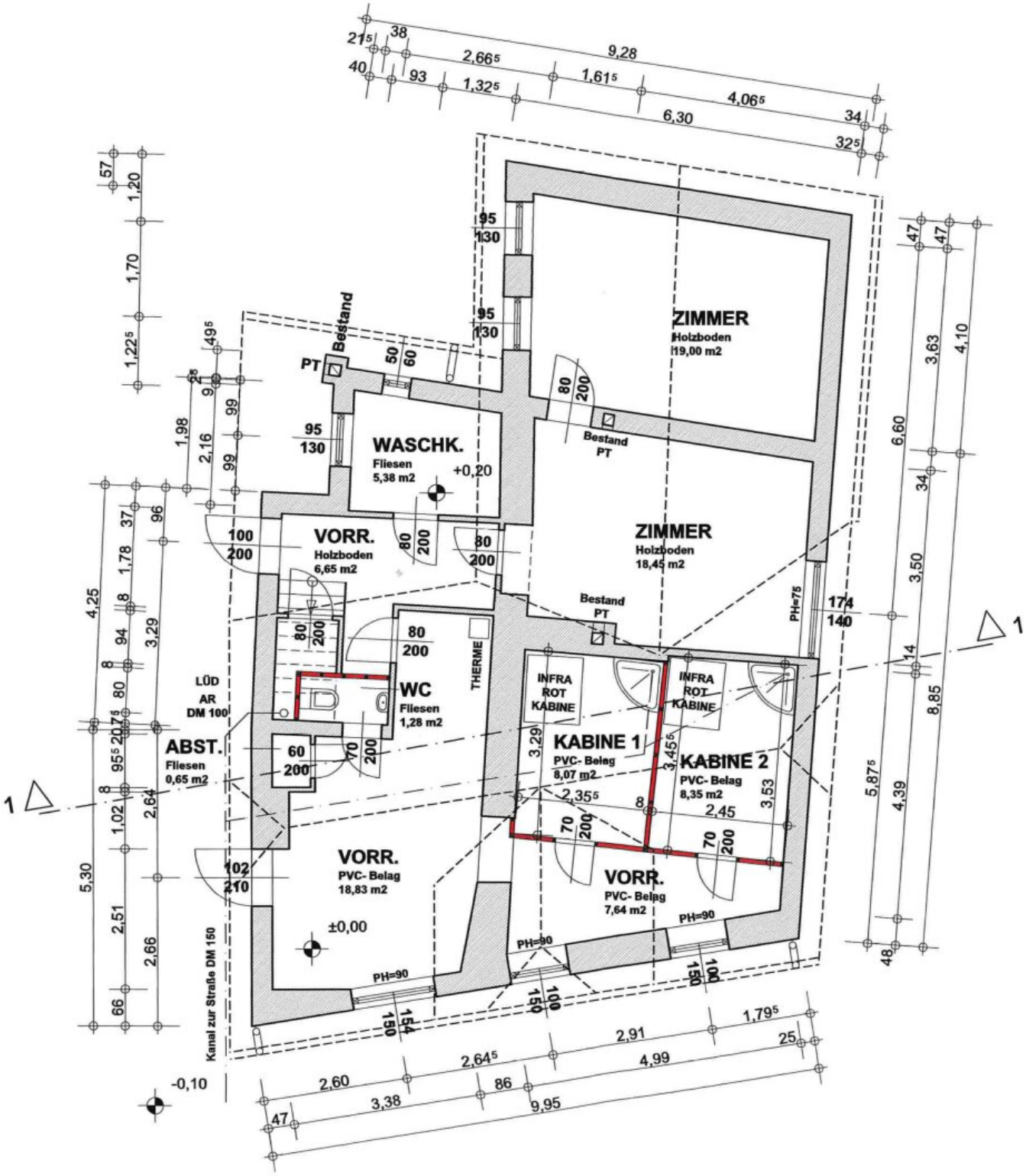


ERDGESCHOSS



KELLER u. Fundament




ZIMMER
Holzboden
19,00 m2
ZIMMER
Holzboden
18,45 m2
WASCHK.
Fliesen
5,38 m2
+0,20
VORR.
Holzboden
6,65 m2
WC
Fliesen
1,28 m2
THERME
ABST.
Fliesen
0,65 m2
LÜD
AR
DM 100
VORR.
PVC- Belag
18,83 m2
±0,00
INFRA
ROT
KABINE
KABINE 1
PVC- Belag
8,07 m2
KABINE 2
PVC- Belag
8,35 m2
VORR.
PVC- Belag
7,64 m2
Bestand
PT
PH=90
PH=75
Kanal zur Straße DM 150
-0,10
9,28
6,30
9,95
4,99
2,91
2,64
2,60
3,38
86
47
25
48
1,79
4,10
3,63
6,60
3,50
8,85
4,39
5,87
5,30
4,25
3,29
2,64
2,66
2,51
1,02
1,78
1,98
2,16
1,70
1,20
1

Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft vereint **zwei eigenständige Wohnhäuser** auf einem sonnigen, gut geschnittenen Grundstück **im Bauland Kerngebiet** und eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf, Paare mit großem Hobbyanspruch oder Investoren, die ein **Renovierungsprojekt mit Entwicklungspotenzial** suchen.

Das an der Südseite gelegene, historisch gewachsene Haus stammt aus dem Jahr 1880 und verfügt über eine Wohnfläche von rund 75 m². Neben den Wohnräumen bietet dieses Objekt eine von außen begehbare Werkstatt sowie einen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum oder Ausbaureserve bereitstellt. Im Laufe der Jahrzehnte wurde das Gebäude mehrfach erweitert; zuletzt fand 2002 eine Umstrukturierung der Innenräume statt, die im Zusammenhang mit einer teilweise gewerblichen Nutzung vorgenommen wurde. Aufgrund seines Alters und früherer Nutzungsphasen ist dieses Haus jedoch umfassend renovierungsbedürftig: Böden, Fenster, Türen, Haustechnik und Heizung sollten erneuert oder modernisiert werden, um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Das an der Nordseite positionierte Haus hat seinen Ursprung als Schuppen aus dem Jahr 1947 und wurde 1966 in ein Wohngebäude umgebaut, wobei Fundament und Wohnfläche entsprechend vergrößert wurden. Auf nahezu 60 m² bieten sich ein Vorraum, eine praktisch geschnittene Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, Bad, separates WC sowie ein Abstellraum. Von der Terrasse eröffnet sich ein schöner Blick in den Garten und auf das gegenüberliegende Südhaus. Die Fenster wurden 1999 durch 2-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt; die geräumige Küche ist mit Einbaugeräten der Marke Siemens ausgestattet. Dieses Haus ist grundsätzlich bezugsfähig, bedarf jedoch einer gründlichen Reinigung und einiger kosmetischer Maßnahmen, um das volle Wohnpotenzial zu entfalten.

Beide Häuser werden über Gasthermen beheizt, das Warmwasser wird über Elektroboiler erzeugt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine 1966 an der östlichen Grundstücksgrenze errichteten Doppelgarage mit einer Fläche von knapp 25 m², an die ein kleiner Holzschuppen angebaut ist. Der Garten mit seiner Terrasse bietet Platz für Freizeitaktivitäten, Grillabende und naturnahe Erholung unmittelbar vor der Haustür.

Die Lage verbindet Ruhe und Wohnqualität mit sehr guter Infrastruktur. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum ist fußläufig erreichbar und stellt eine bequeme Verbindung Richtung Wien und die umliegenden Orte zur Verfügung; zusätzliche Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte sind in kurzer Entfernung vorhanden, Familien profitieren von Kindergärten und Schulen in der Gemeinde, die auch fußläufig gut erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist der nur ca. 450 Meter entfernte Wienerwaldsee der mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach-Volleyballplatz und Skateboard-Rampe einen attraktiven Freizeitwert bietet und die Lebensqualität dieser Adresse zusätzlich steigert.

Diese Doppelhaus-Liegenschaft bietet sowohl die Möglichkeit, in einem Haus sofort zu wohnen und das andere nach eigenen Vorstellungen zu revitalisieren, als auch die Perspektive einer Gesamtentwicklung für anspruchsvolle Käufer.

Das Grundstück liegt im Bauland Kerngebiet mit 25% Verbauung. Gebäude bis Bauklasse II können dort in offener bzw. gekuppelter Bauweise errichtet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap