

Das Einfamilienhaus–Ihre Leinwand für Wohnträume



Hausansicht gartenseitig

Objektnummer: 5660/7747

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer
Baujahr:	1971
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	397,00 m²
Kaufpreis:	260.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64

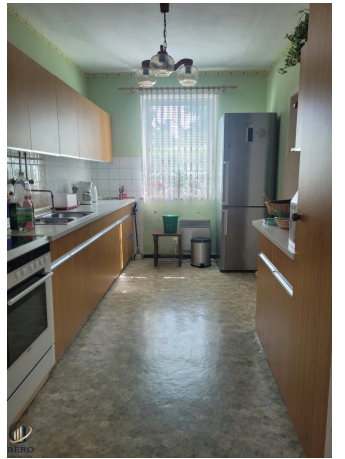
H +43 699 11227903

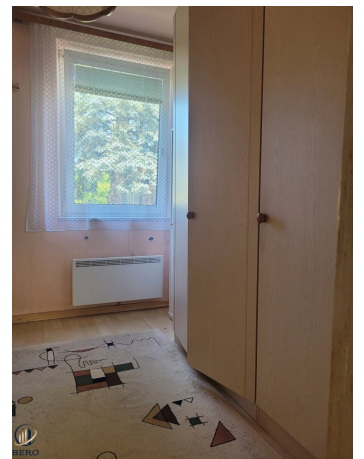
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







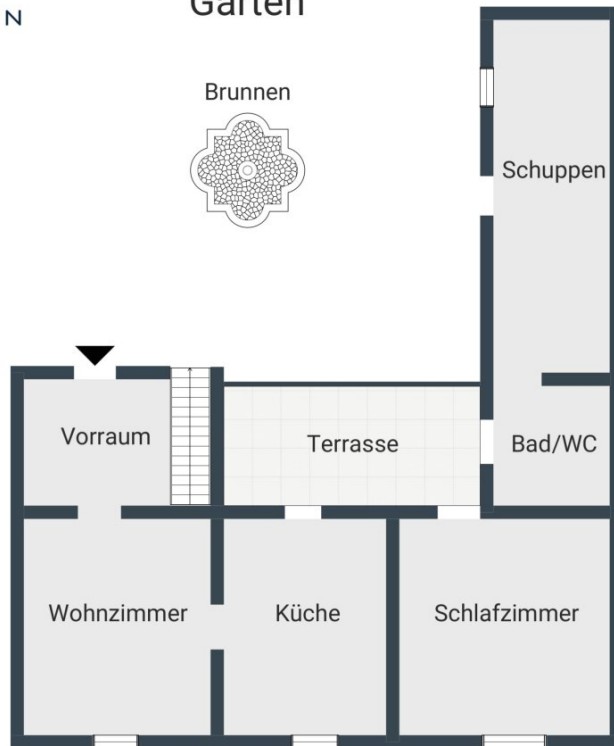


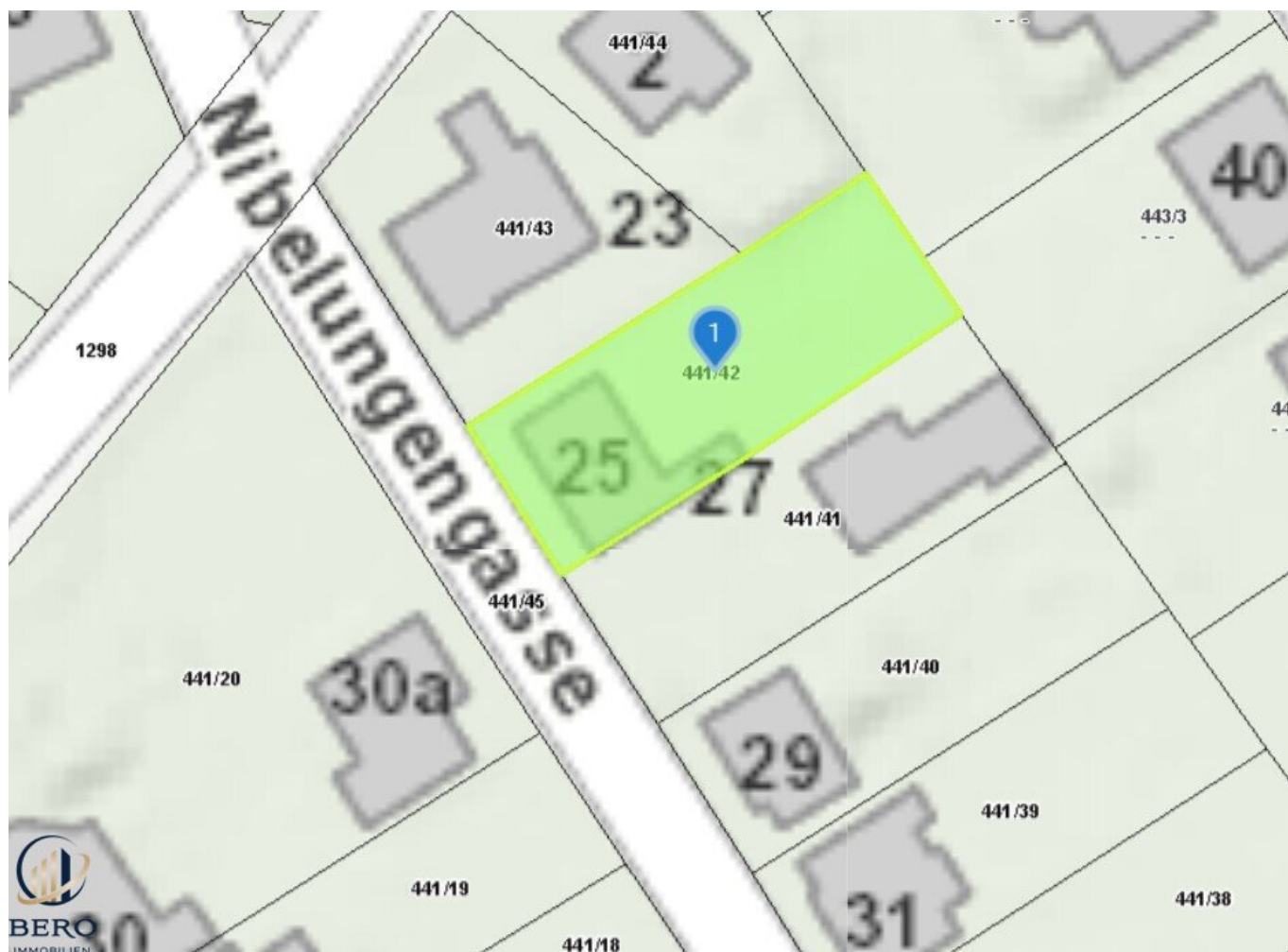


BERO
IMMOBILIEN

Garten

Brunnen





Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte, ein Garten voller Möglichkeiten, eine Lage die verbindet

Diese charmante Liegenschaft in **Zeiselmauer**, eingebettet in die idyllische Landschaft der Gemeinde Tulln, wartet auf Menschen mit Herz, Kreativität und handwerklichem Geschick, die diesem besonderen Ort neues Leben einhauchen möchten. **Das Einfamilienhaus** befindet sich in **ruhiger Siedlungslage** – umgeben von Natur, aber dennoch bestens angebunden. Auf rund **500 m² Grundstücksfläche** erwartet Sie ein sonniger, **ebener Garten**, der nicht nur Kinderherzen höherschlagen lässt, sondern auch Raum für Erholung, Gartenprojekte oder gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Ein **großer, gesunder Baum** spendet natürlichen Schatten und schafft ein einzigartiges Ambiente. Ob laue Sommernächte beim Grillen oder ruhige Nachmittage mit einem Buch in der Hängematte – dieser Garten ist ein kleines Paradies.

Das Haus – Ihre Leinwand für Wohnträume

Mit einer Wohnfläche von ca. **80 m²**, einem separaten **Gästehäuschen**, **Teilunterkellerung und Ausbaumöglichkeiten** (z. B. durch Aufstockung oder Integration des Schuppens mit rund 12 m²) bietet die Immobilie **zahlreiche Gestaltungsoptionen**. Die Grundsubstanz stammt aus dem Jahr 1950 und wurde zuletzt Mitte der 1995er-Jahre saniert, – nun liegt es an Ihnen, aus diesem Haus ein echtes Traumdomizil zu gestalten.

Fazit:

Dieses Haus in Zeiselmauer ist nicht nur eine Immobilie – es ist ein Ort mit Charakter, Potenzial und einer einzigartigen Atmosphäre. Nach einer liebevollen Sanierung verwandeln Sie es in ein wahres **Wohnjuwel**, dass sowohl Rückzugsort als auch Lebensmittelpunkt sein kann.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und spüren Sie selbst, welches besondere Gefühl dieser Ort vermittelt. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen.

Fakten im Überblick

- 500 m² Eigengrund
- Wohnfläche ca. 80 m²

- separates Gästehäuschen im Garten
- Geräte/Gartenhütte
- **Teilunterkellert**
- **ebener** und sehr **sonniger Garten**
- **Brunnen** im Garten
- **Sanierungsbedürftig**- Wir beraten Sie gerne und umfassend!
- Derzeit mit Strom beheizt Luft-Wärmepumpe möglich!
- absolute Grün- und Ruhelage
- Der derzeitige „**Schuppen**“ (siehe Planskizze) kann nach einem Umbau in die Wohnfläche integriert werden, somit gewinnen Sie rund 12 m² dazu.
- Es ist ebenso möglich das Haus, um ein Stockwerk zu erweitern

Infrastruktur & Bildungseinrichtungen & Verkehrsanbindung

Zeiselmauer – Nah bei Wien, ganz nah an der Natur

Zeiselmauer gehört zur Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing im Bezirk Tulln und verbindet auf einzigartige Weise Naturidylle mit Stadtnähe:

- **Bildung & Betreuung:** Volksschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort – kurze Wege für Familien! Weiterführende Schulen wie Gymnasium, HAK, Sport-NMS oder Musikschule sind schnell in **Tulln** erreichbar.

- **Freizeit & Natur:** Der **Wienerwald**, die Donau und zahlreiche Wander- und Radwege machen Zeiselmauer zu einem echten Freizeitparadies. Sportplätze, eine Tennissportanlage, Reitställe und eine Veranstaltungs-/Turnhalle runden das Angebot ab.
- **Infrastruktur im Ort:** Ein Nahversorger, eine Gärtnerei, Arzt, Friseur, Bankomat und ein bodenständiges Gasthaus sichern die Grundversorgung im Alltag – alles in fußläufiger Entfernung.

Verkehr & Anbindung – bestens verbunden:

- **Bahn:** Nur ca. **700 Meter** entfernt liegt die Haltestelle der **Franz-Josefs-Bahn**. Von hier gelangen Sie bequem und ohne Umstieg nach **Tulln**, **Klosterneuburg** oder in die **Wiener Innenstadt**.
- **Auto:** Mit dem PKW erreichen Sie **Tulln** in rund 15 Minuten, **Klosterneuburg** in ca. 20 Minuten und das **Zentrum von Wien** in unter 40 Minuten. Die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

Vermerk & weiterführende Informationen

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt ergeben, bleiben vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee 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. Wir bitten um Verständnis, dass wir auf Grund der "Nachweispflicht" gegenüber dem Eigentümer, ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Name, Adresse, E- Mail und Telefonnummer) bearbeiten können, (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap