

**DB IMMOBILIEN | Einfamilienhaus mit Fernblick und  
großem Potenzial**



**Objektnummer: 460**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

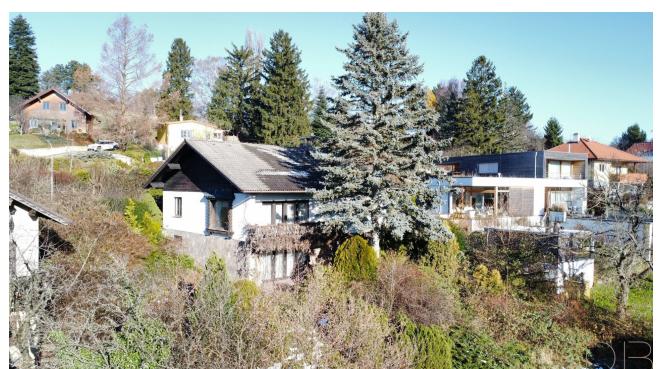
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3413 Kirchbach
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	95,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 353,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,58
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

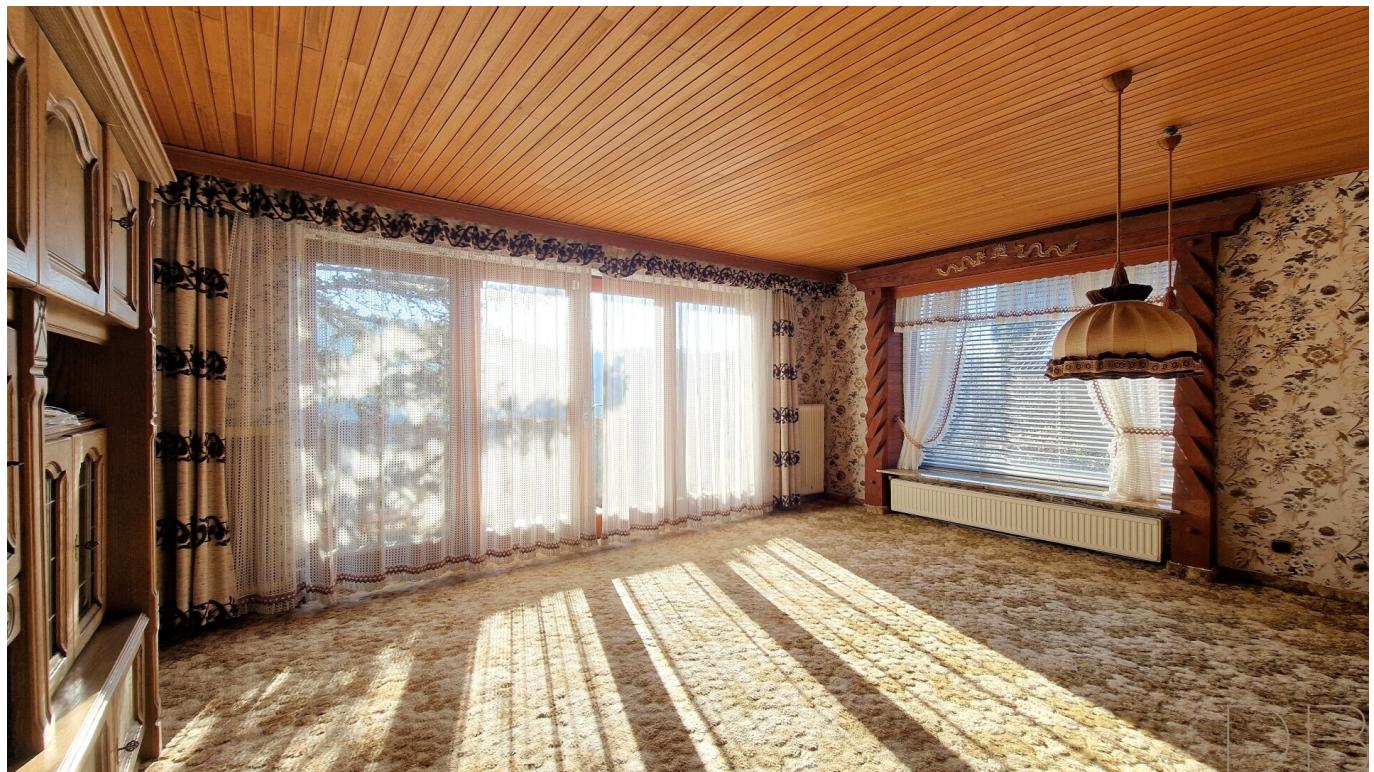


**Doris Breis**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

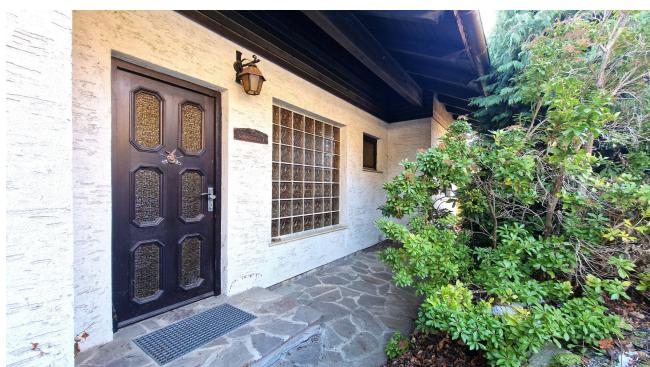
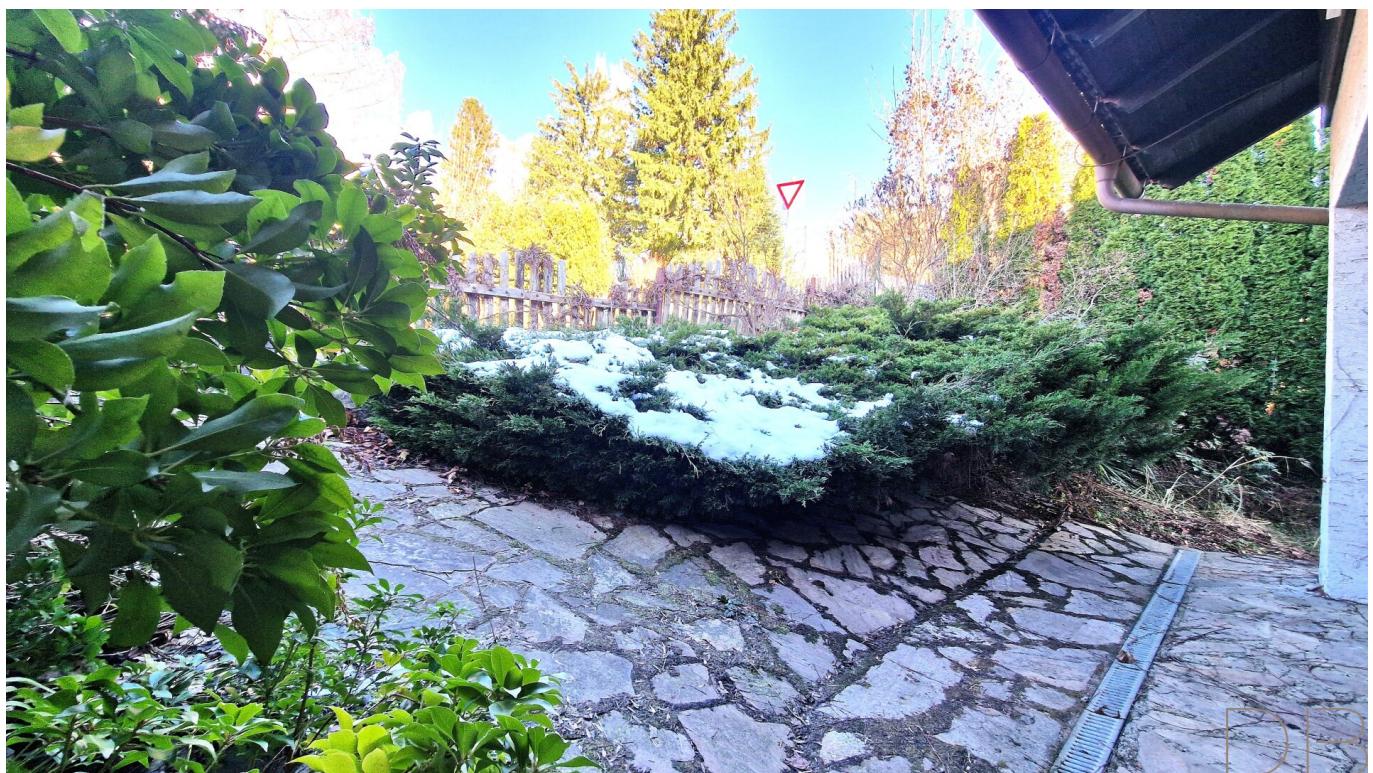








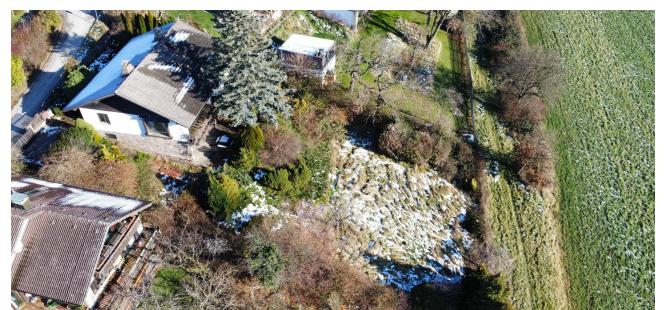




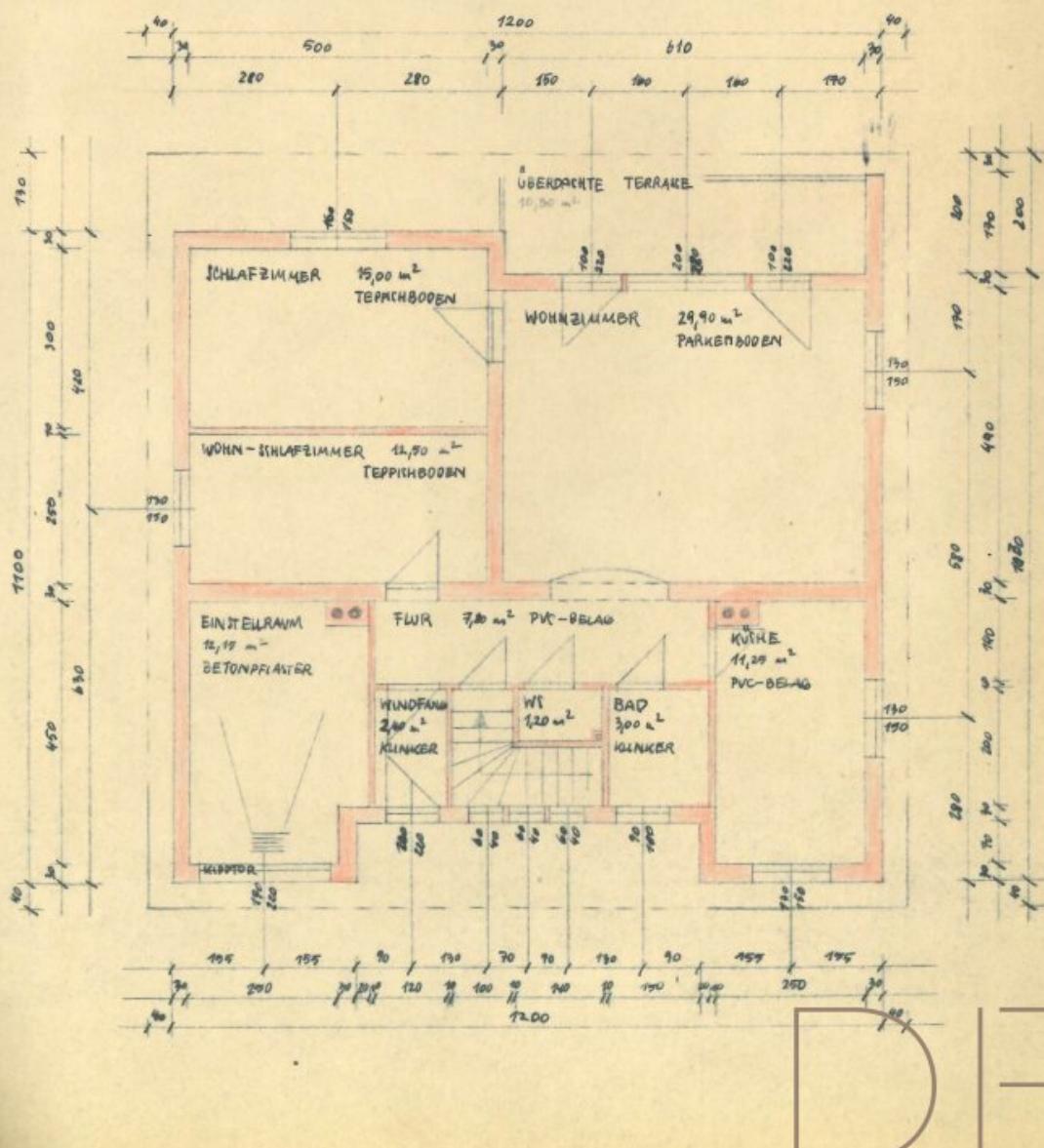




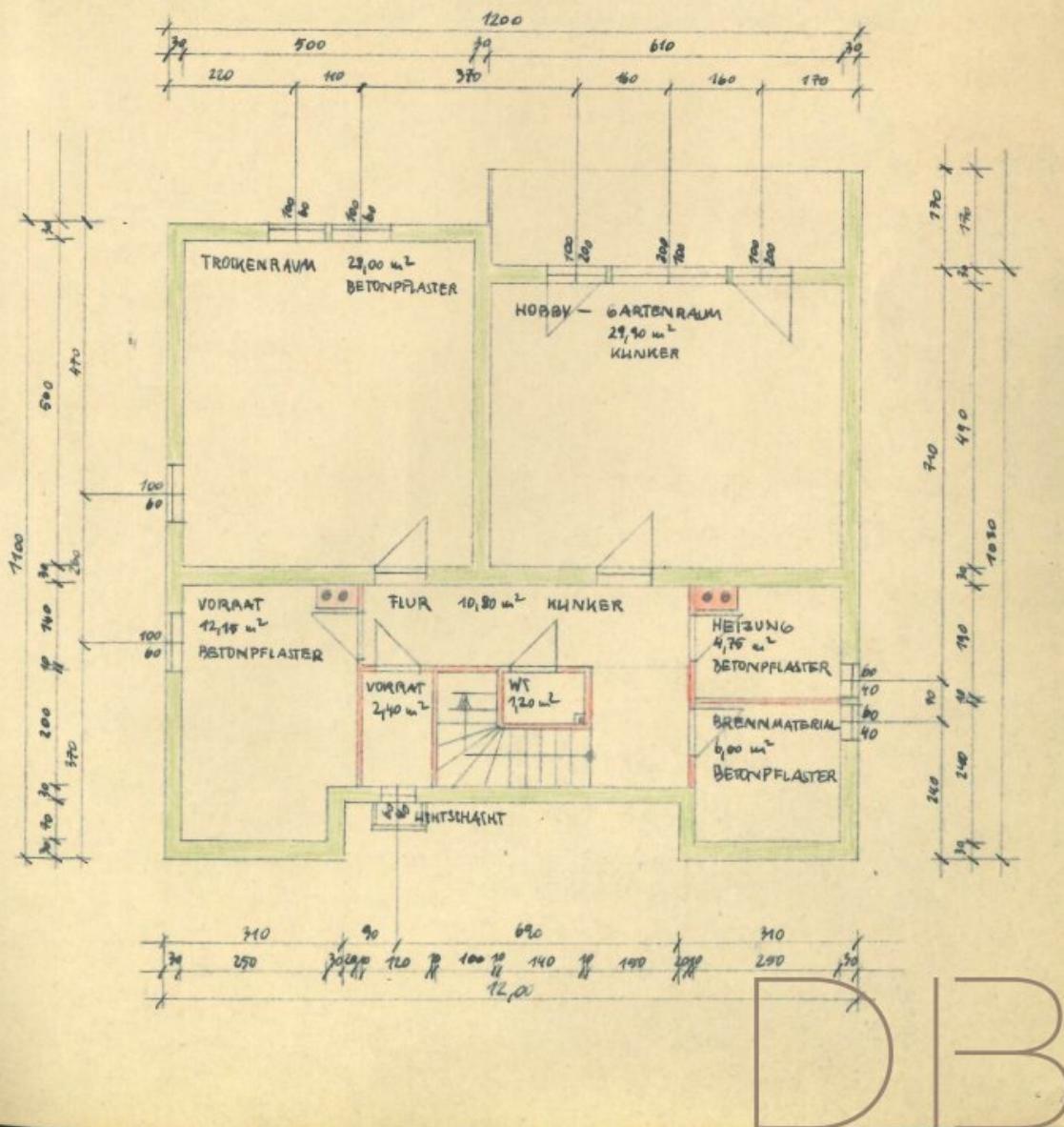




WOHNGESCHÖß M 1:100

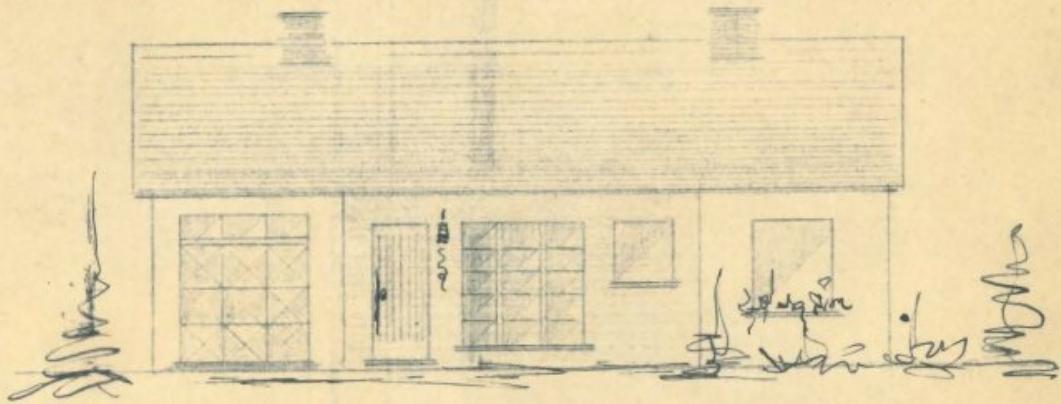


KELLERGESTÖB M 1:100



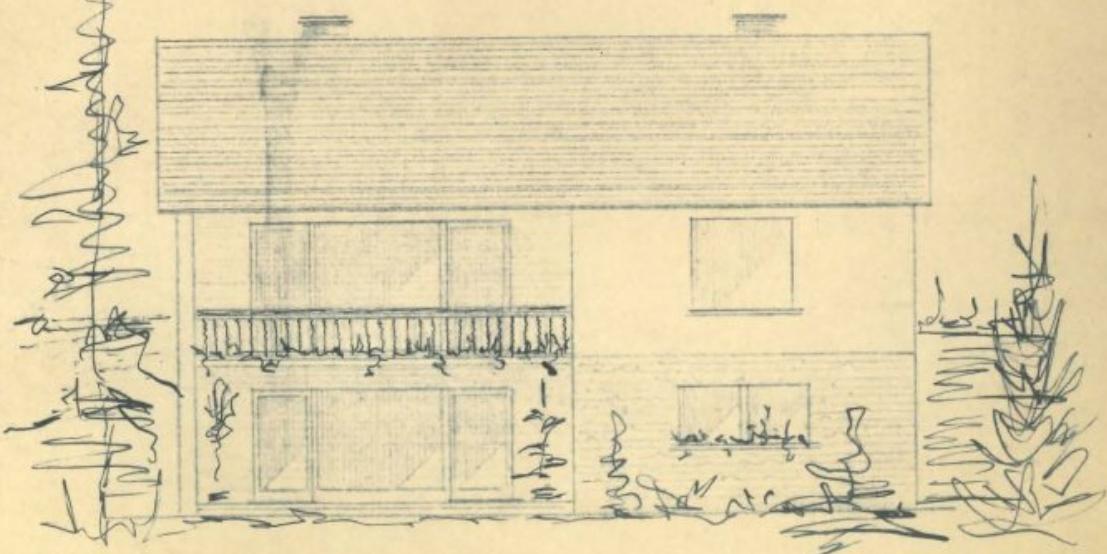
ANSICHT - STRASSE

M, 1:100



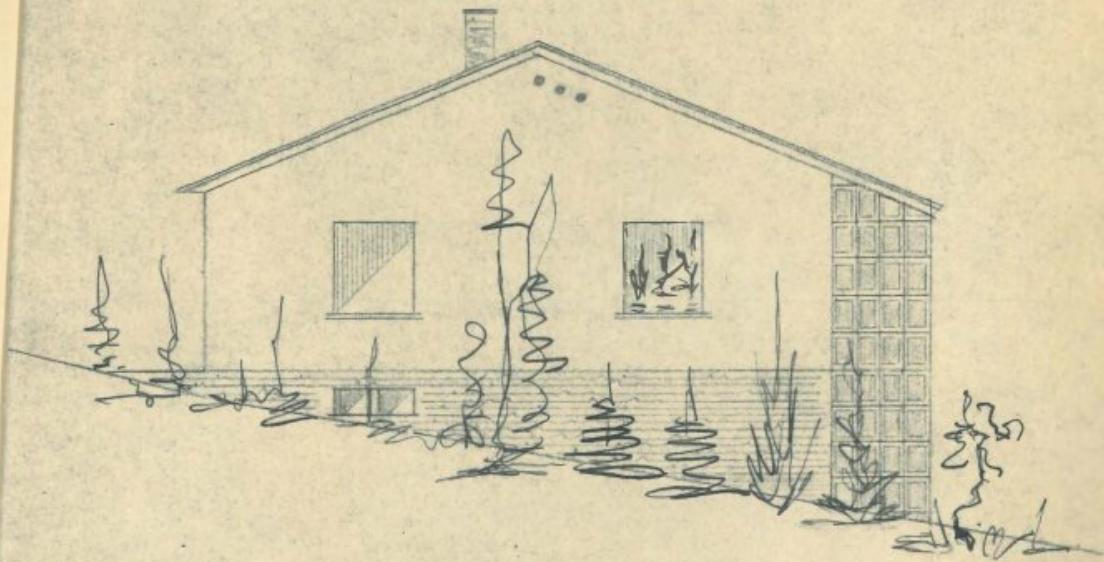
ANSICHT - GARTEN

M, 1:100

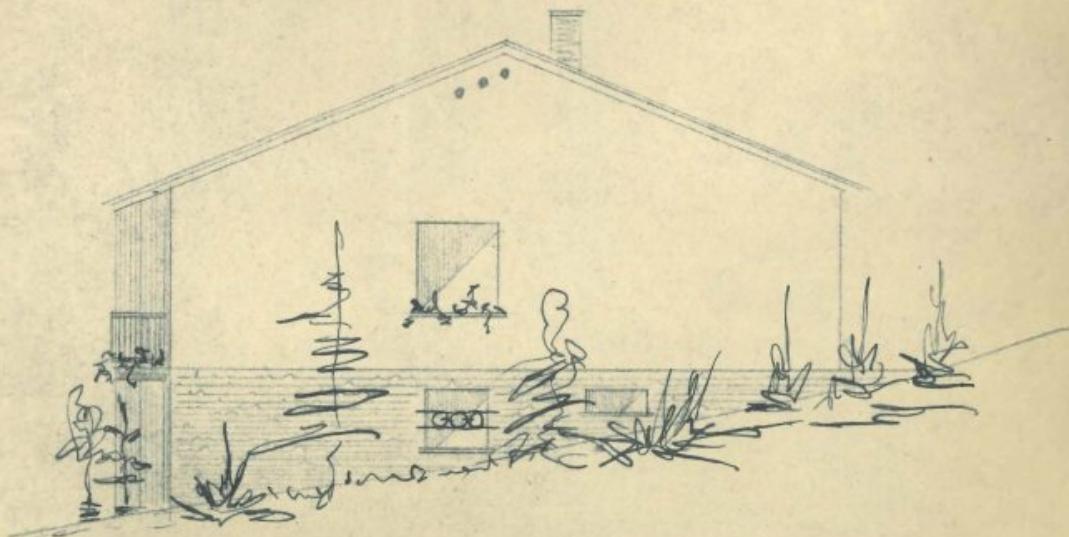


DB

ANSICHT - NAHBAR - PN 213/5



ANSICHT - NAHBAR - PN 213/6



DB

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf rund **83 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie **zwei zusätzlichen Wohnräumen im ebenerdig zum Garten ausgerichteten Kellerbereich** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dieser **Kellerbereich** erstreckt sich über **ca. 95 m<sup>2</sup>**, welche demnach eine **Gesamtnutzfläche** des Hauses über **ca. 178 m<sup>2</sup>** aufweist.

Die Immobilie präsentiert sich im **originalen 70er-Jahre-Retrostil** und befindet sich insgesamt in **sanierungsbedürftigem Zustand** – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Haus liegt in **attraktiver Hanglage** und beeindruckt mit einer **wunderschönen, unverbaubaren Fernsicht** über umliegende **Wiesen bis hin zum Wienerwald**. Die **absolute Ruhelage** garantiert Erholung und Privatsphäre, während die hervorragende Anbindung überzeugt: **In nur ca. 20 Minuten erreichen Sie Tulln oder Wien** mit Ihrem Auto.

Ein sonniger Garten mit direktem Ausgang aus dem Kellerbereich, viel Gestaltungsfreiraum und das charmante Retro-Ambiente machen dieses Objekt zu einer **einzigartigen Gelegenheit mit großem Entwicklungspotenzial**.

Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

**EG:**

- **Wohnzimmer mit Balkon**

- **2 Schlafräume**

- **Küche**

- **Bad**

- **WC**

- **Vorraum**

- **Einstellraum**

**KG:**

- **2 Wohnräume**

- **Kellerraum**

- **Heizraum**

- **WC**

Sollten Sie eine Neubebauung bevorzugen, gelten hier folgende Bebauungsbestimmungen:

**Bebauungsdichte: 30%**

**offene Bauweise**

**Bauklasse: I,II**

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem atemberaubenden Ausblick dieser Liegenschaft!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <10.000m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <4.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <9.000m  
Bahnhof <5.500m  
Flughafen <8.000m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap