

**DB IMMOBILIEN | Einfamilienhaus mit ruhiger
Aussichtslage!**



Objektnummer: 460

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Kirchbach
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	141,00 m ²
Nutzfläche:	178,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	95,20 m ²
Heizwärmebedarf:	G 353,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,58
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	129,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



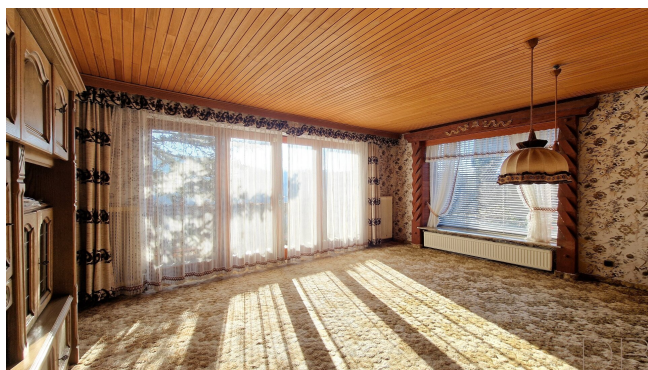
Doris Breis

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien





KI generiert



KI generiert





KI generiert

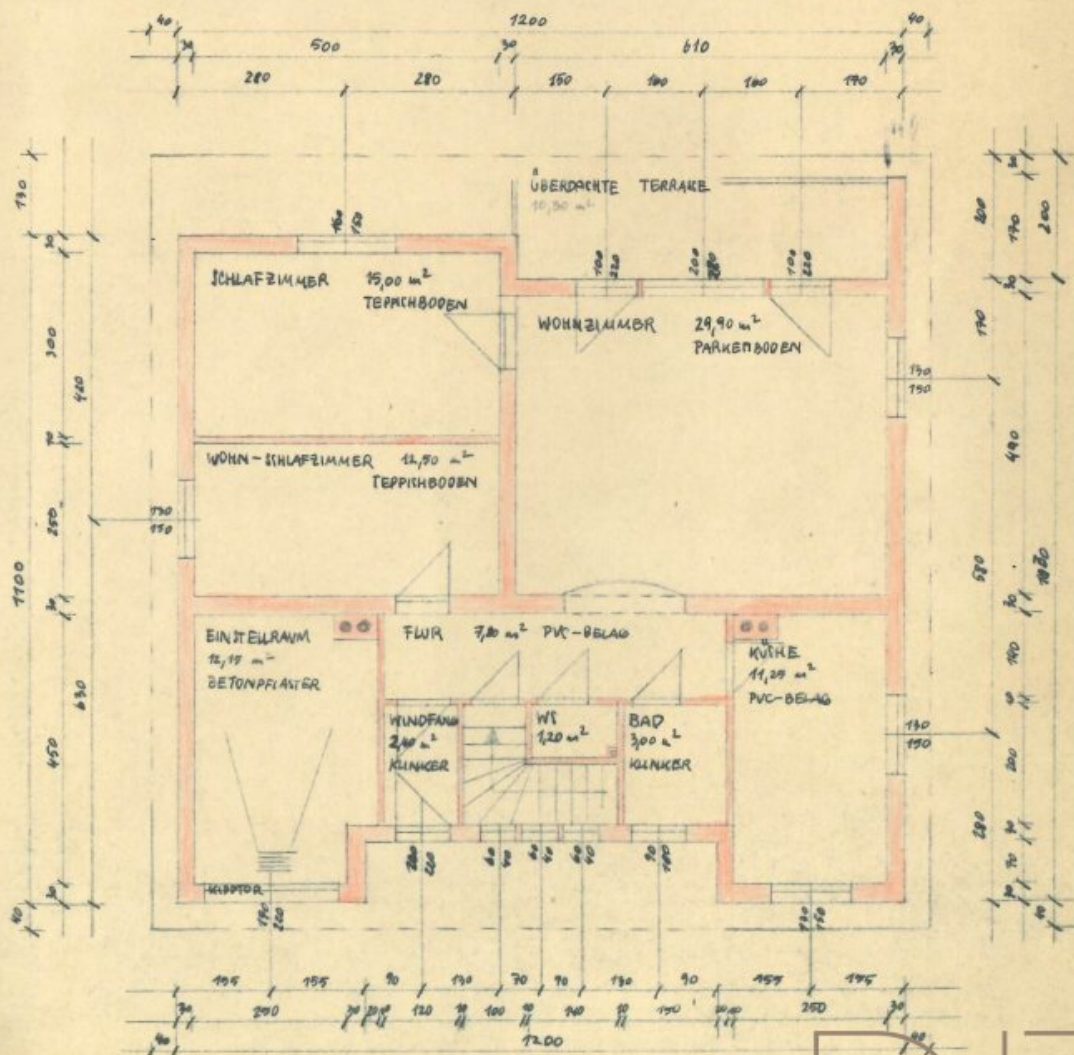




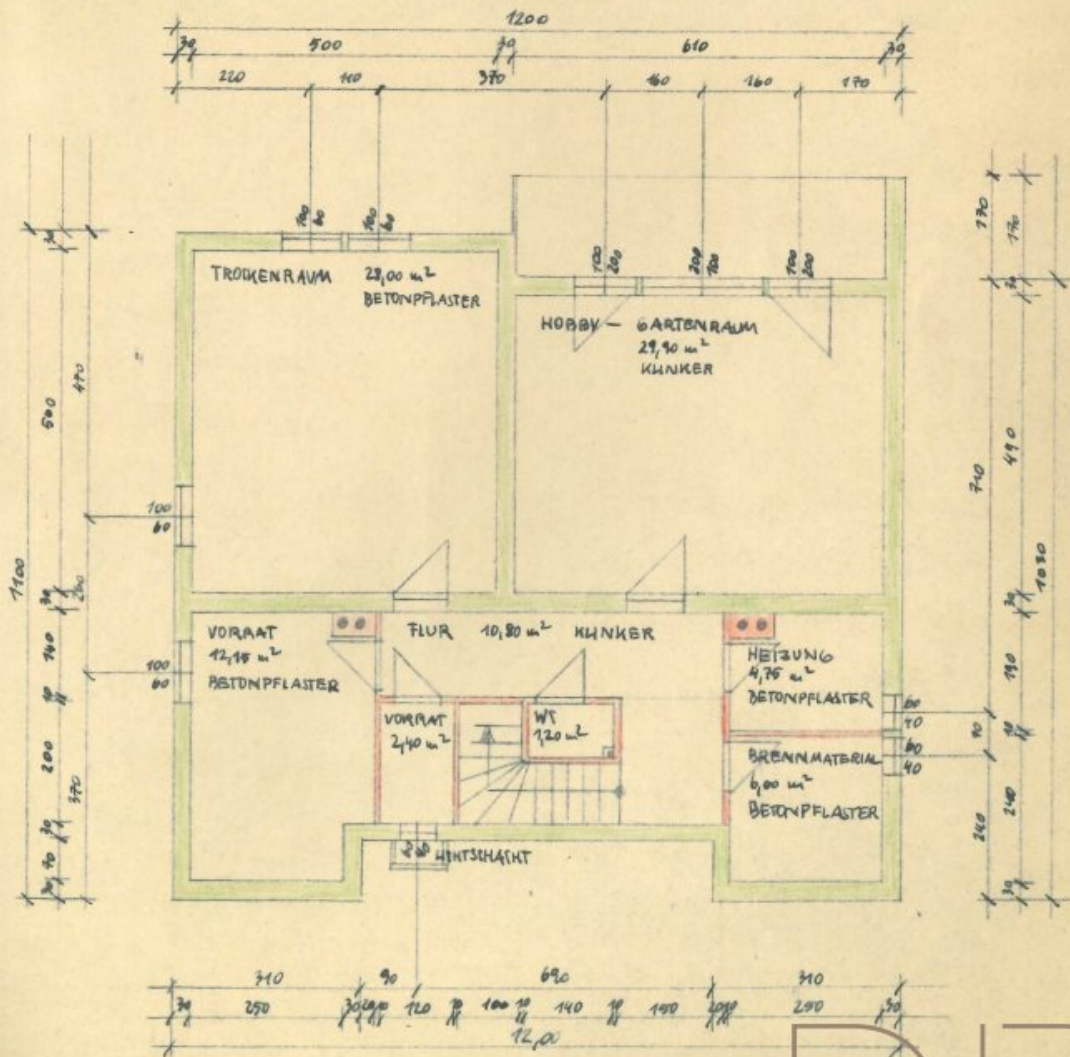




WOHNGESCHOSS M 1:100



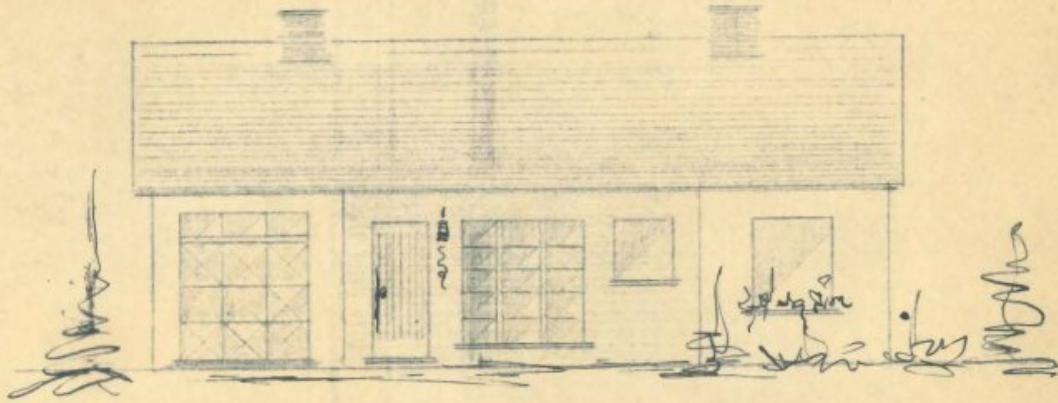
KELLERGESTOSS M 1:100



DB

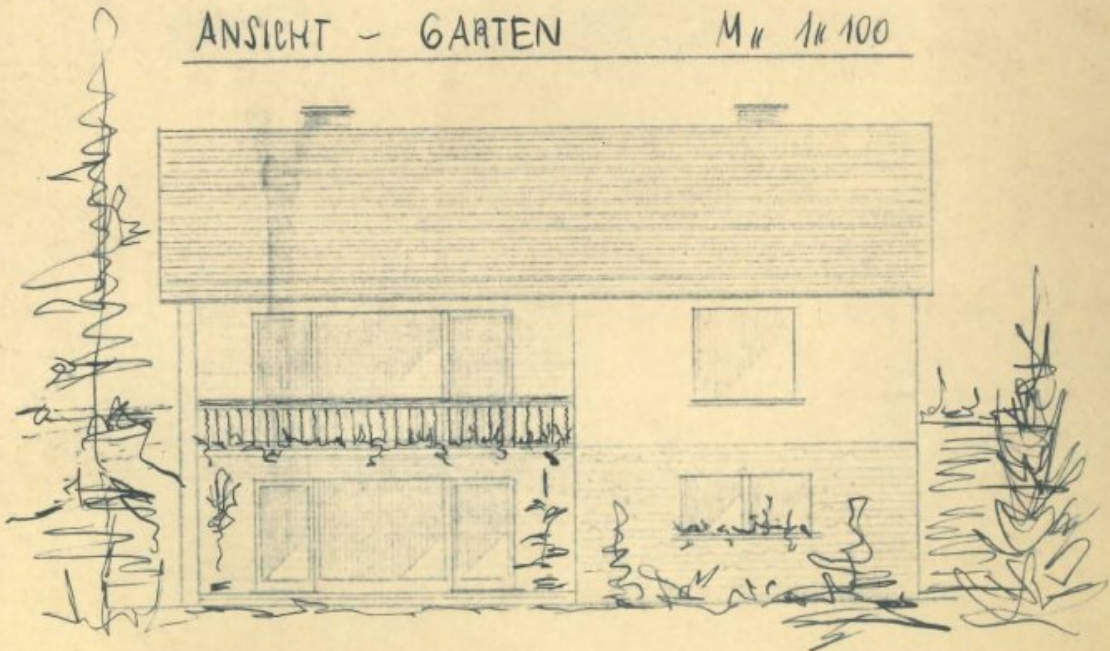
ANSICHT - STRASSE

M 1/100



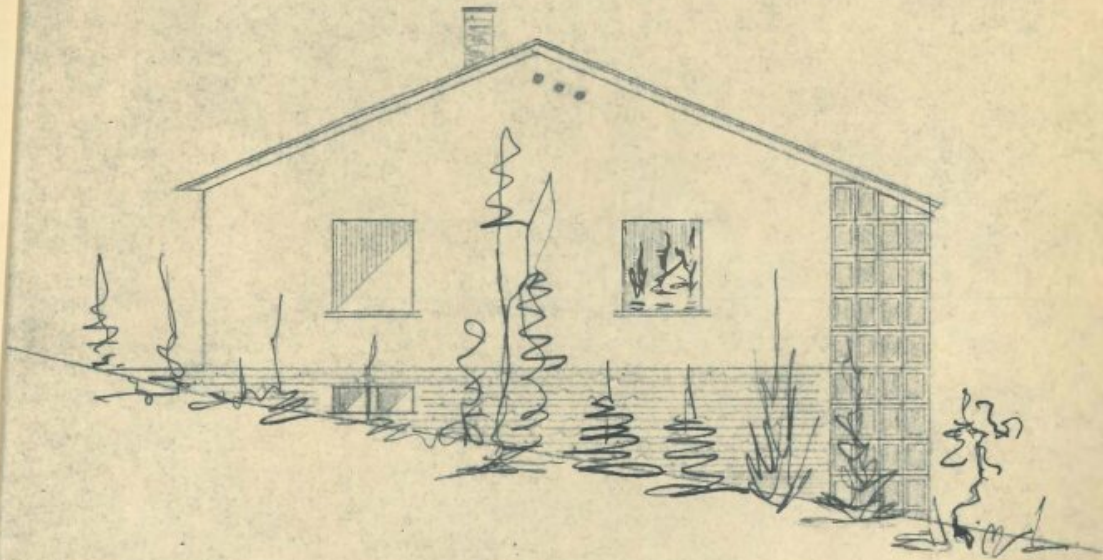
ANSICHT - GARTEN

M 1/100

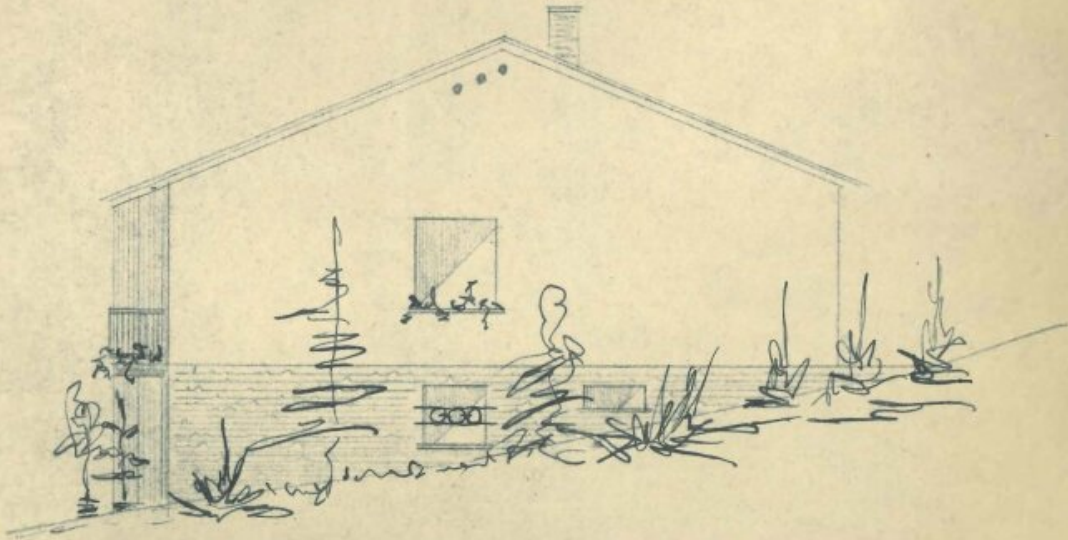


DB

ANSICHT - NACHBAR - PN 213/5



ANSICHT - NACHBAR - PN 213/6



DB

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf rund **141 m² Wohnfläche** inkl. **zwei zusätzlichen Wohnräumen im ebenerdig zum Garten ausgerichteten Kellerbereich** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dieser **Kellerbereich** erstreckt sich über **ca. 95 m²**, welche demnach eine **Gesamtnutzfläche** des Hauses über **ca. 178 m²** aufweist.

Die Immobilie bietet eine solide Basis mit Möglichkeit zur individuellen Modernisierung. 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 Highlights:

- **ruhige Wohnlage**
- **schöner Fernblick**
- **großzügiges Grundstück**
- **viel Potential zur Modernisierung**
- **ideal für Familien oder Naturliebhaber**
- **gute Erreichbarkeit Richtung Tulln, Wien & St. Pölten**
- **Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

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