

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool und Wohlfühlgarten in ruhiger Lage von Tulln



Der Pool im Sommer

Objektnummer: 4904

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	80,97 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	739.000,00 €
Betriebskosten:	159,00 €
Provisionsangabe:	

26.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

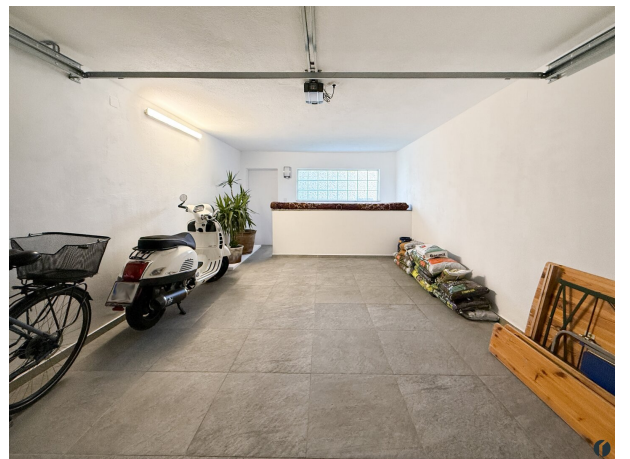


Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln







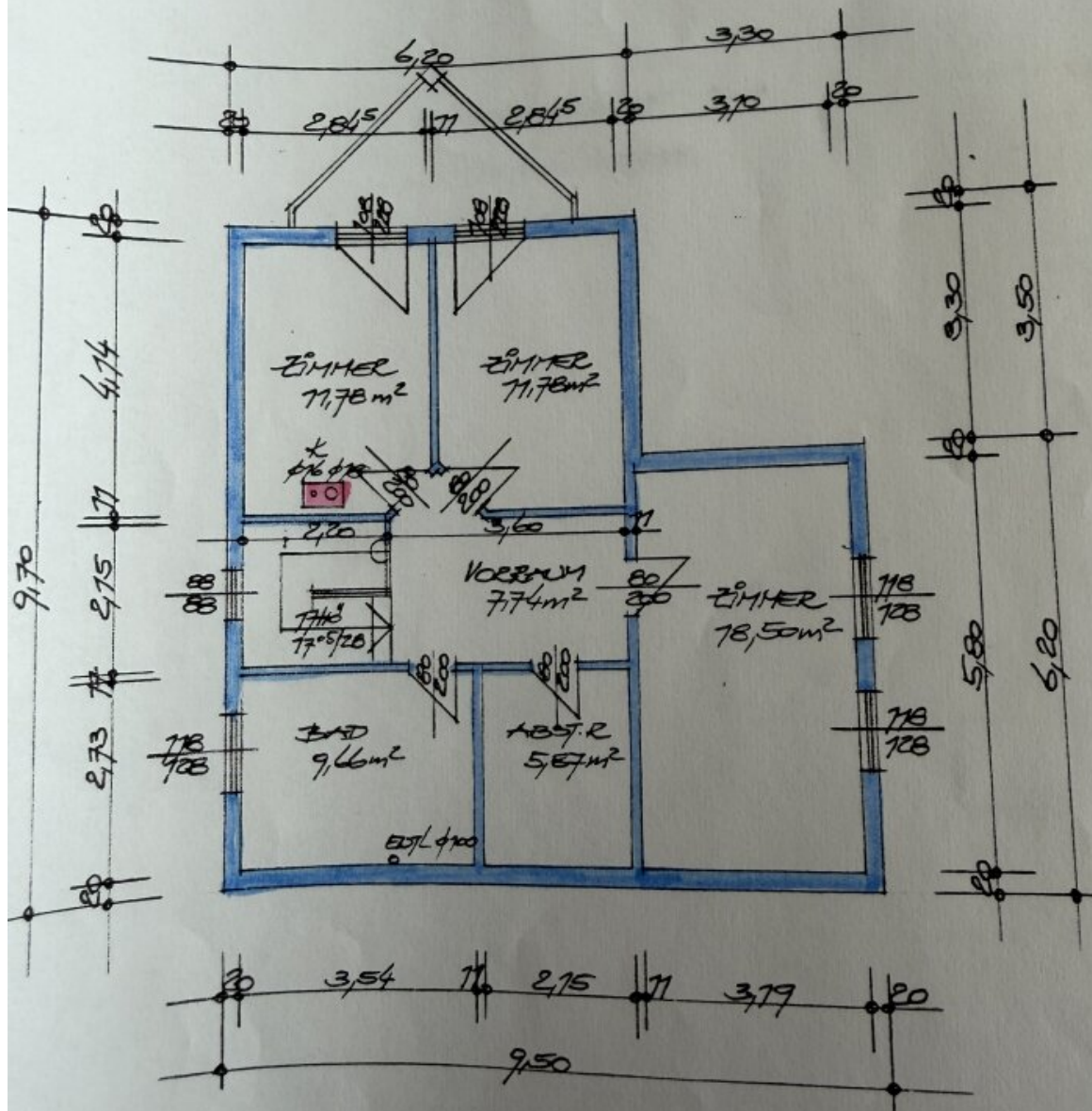
Hand-drawn architectural floor plan of a house, labeled "EDGESCHLOSS" at the top. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Wohnraum:** 32,37 m²
- Erker:** 6,00 m²
- Küche:** 8,46 m²
- Bad:** 7,87 m²
- WC:** 1,99 m²
- Hall:** 5,00 m²
- Abst.R. (Abstellraum):** 5,46 m²
- Flur:** 9,47 m²
- Terrasse:** 9,30 m

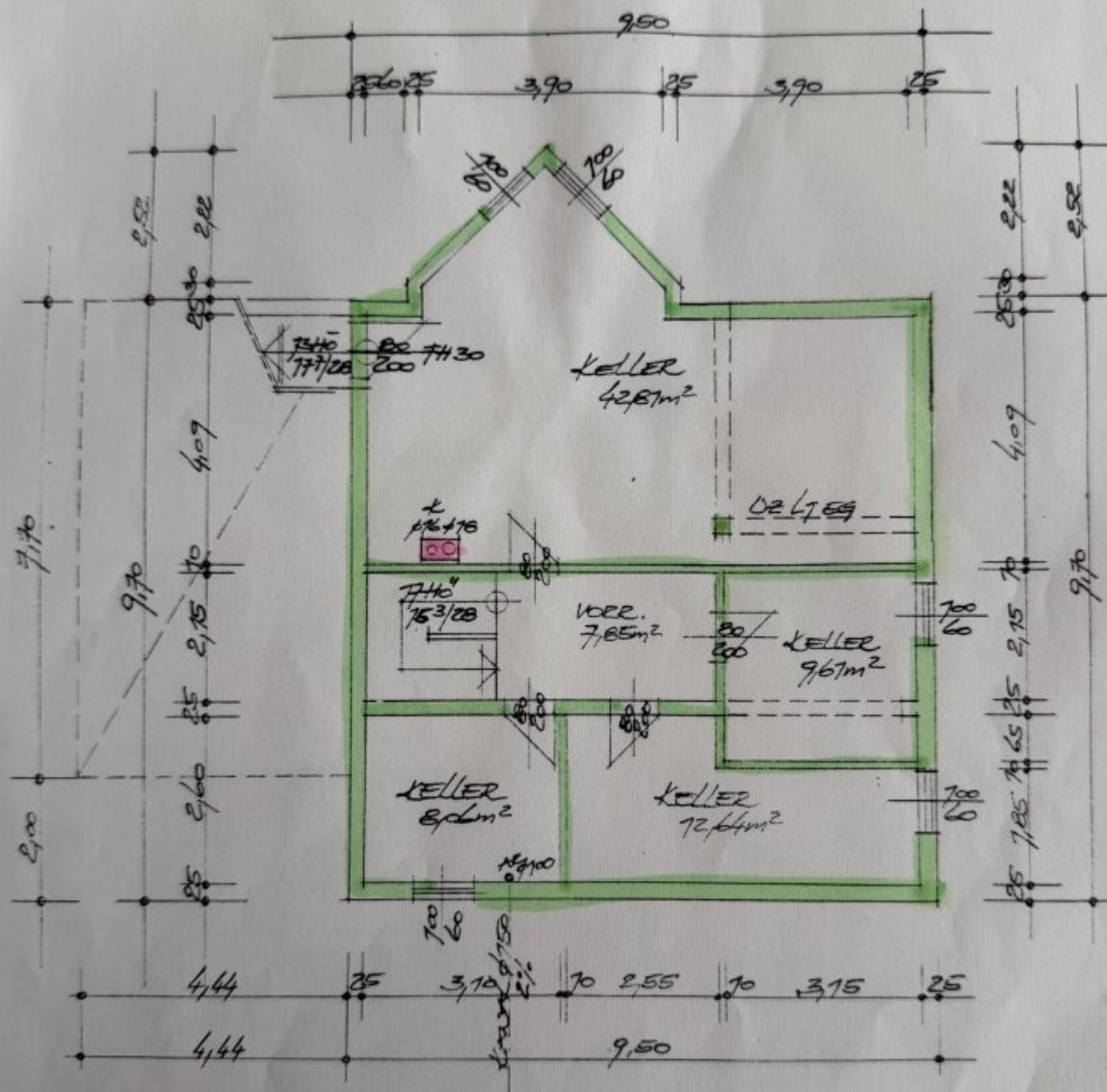
The plan also shows various dimensions for walls, windows, and doors, as well as a total area of 76,94 m² at the bottom. The drawing is oriented with "GRUNDRISS" (Floor Plan) written vertically on the right side.



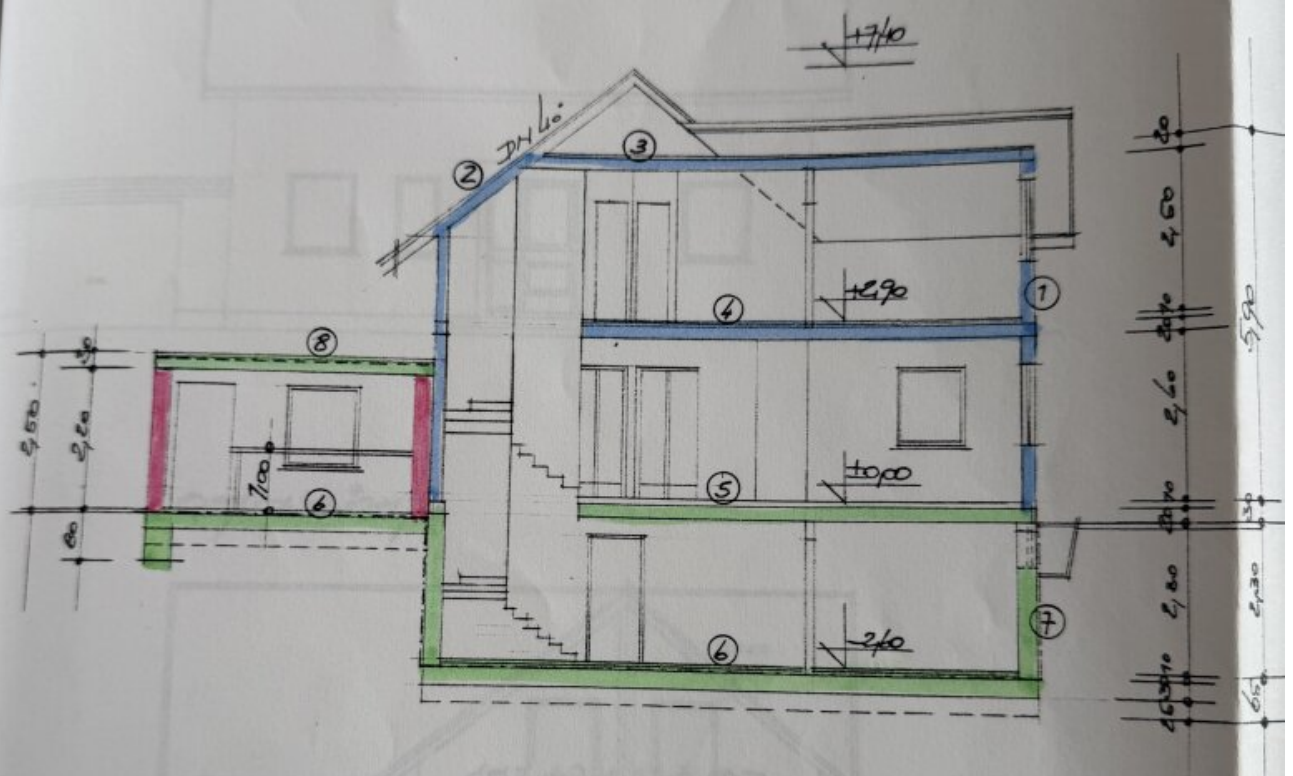
DACHGESCHOSS



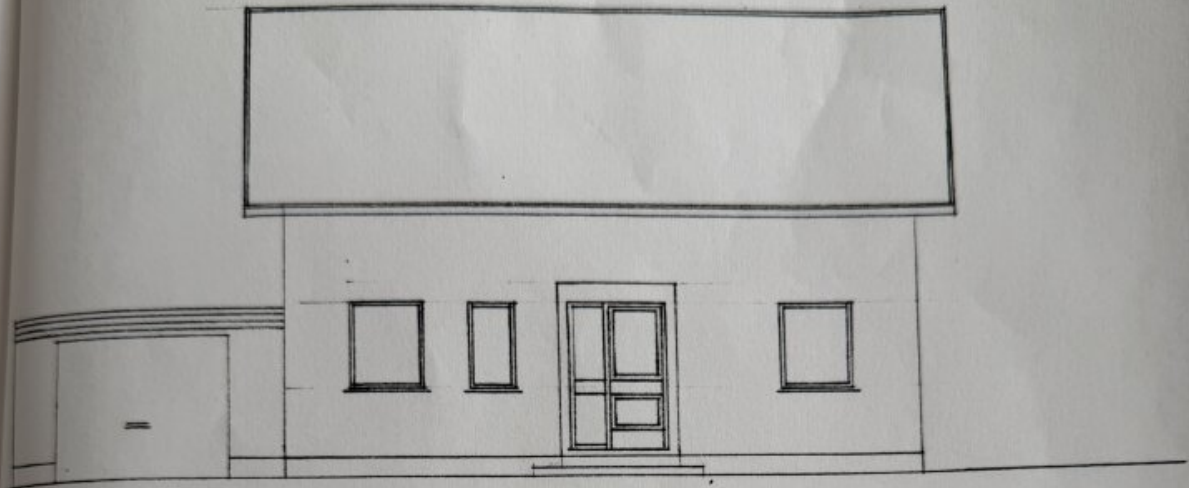
KELLER:



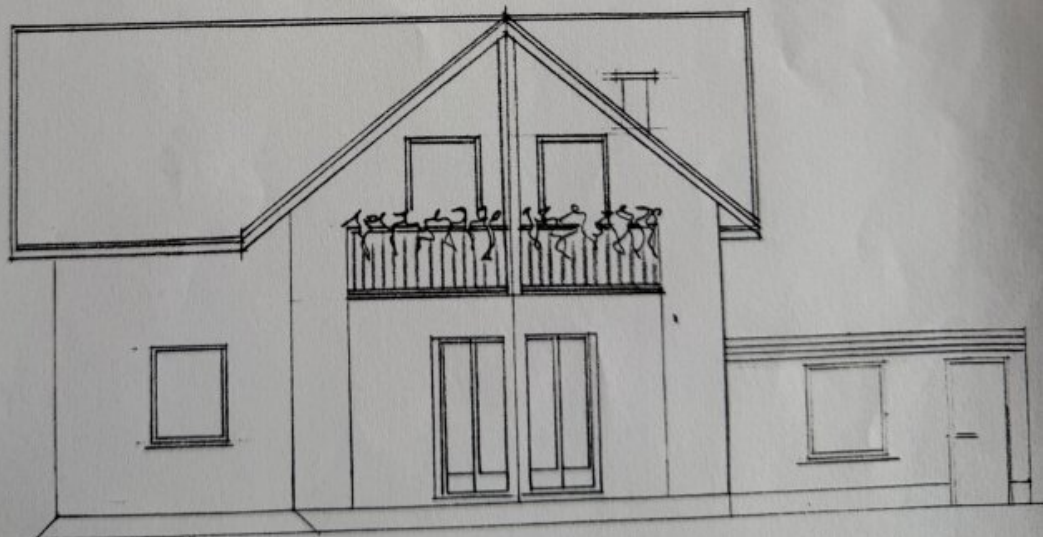
SCHNITT 7"7



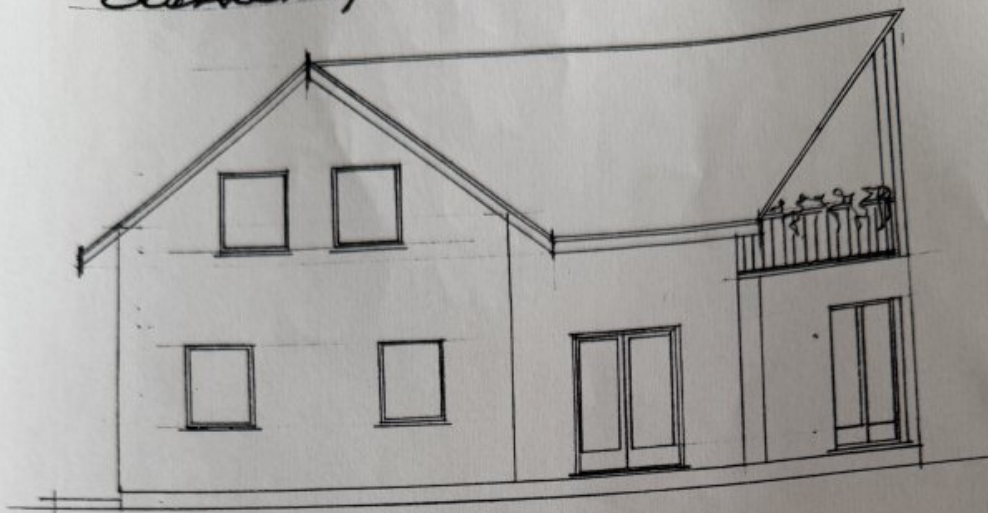
Westansicht



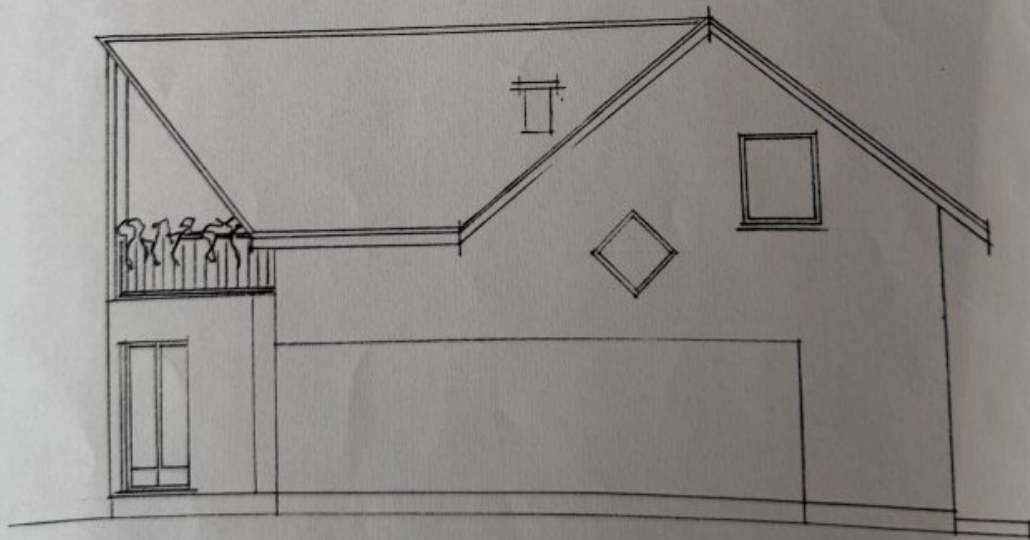
Ostansicht



SÜDVISIT



NORDVISIT



[illegible]

2. Profilierung: Grundriss cf. Bg.

Hand-drawn technical drawing of a road cross-section and profile. The top part is a plan view (Grundriss) showing a road with a central 'X' marked area labeled 'Holzfüllung' (wood filling). Dimensions are given as 50, 2,50, and 50. The bottom part is a profile view showing a vertical cross-section with a pink rectangular area above a green rectangular area. Dimensions on the right side are 1,00, 1/40, and 1/40. A vertical line with a dot at the top is on the right, and a horizontal line with a dot at the end is at the bottom.

Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend von Tulln wartet dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus auf neuen Lebensraum. Auf rund **136 m² Wohnfläche** verteilt auf zwei Ebenen präsentiert sich ein modernes, lichtdurchflutetes Zuhause, das mit einer ausgezeichneten Raumaufteilung, hochwertigen Böden und laufenden Modernisierungen überzeugt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur **40 m² großen Terrasse** bildet das Herzstück des Hauses – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die offene Küche, ein Wirtschaftsraum sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer, zwei weitere helle Zimmer, ein Schrankraum sowie ein großes Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne.

Das **voll verflieste Kellergeschoss** bietet zusätzlichen Platz für Hobbys, Fitness oder Home-Wellness. Eine **Infrarotkabine** bleibt im Haus und sorgt für angenehme Entspannung an kühleren Tagen.

Der liebevoll gestaltete Garten mit **Pool und Überdachung**, Bewässerungssystem, Mähroboter und neu verlegten Wegen wurde in den letzten Jahren aufwändig modernisiert und präsentiert sich in perfektem Zustand. Die Garage mit elektrischem Tor rundet das Angebot ab.

Viele relevante Sanierungen – darunter Fenstererneuerungen, Fassadenpflege, neue Böden und umfangreiche Gartenarbeiten – wurden bereits durchgeführt, sodass einem **rasch bezugsfertigen Einzug ohne Renovierungsaufwand** nichts im Wege steht. **Geplanter Übergabetermin: April/Mai 2026.**

? Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit vielen weiteren Fotos und allen Details zu.

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit **vollständiger Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können und keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder der genauen Adresse vorab erteilen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap