

Erstbezug! Moderne Architekten-Villa mit Pool in Tulbing



Hausansicht

Objektnummer: 95285

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Tulbing
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,00 m ²
Nutzfläche:	233,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	635.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

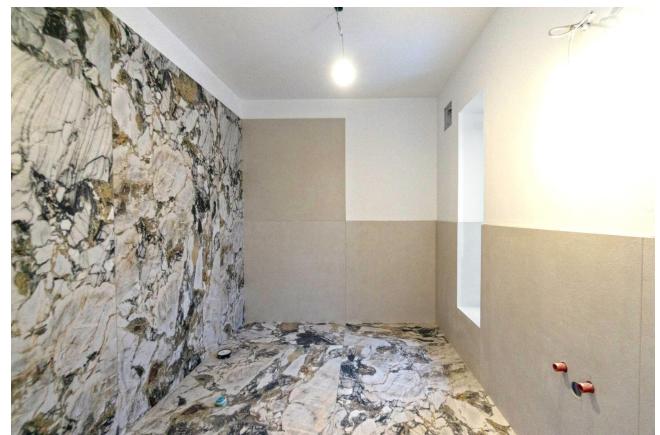


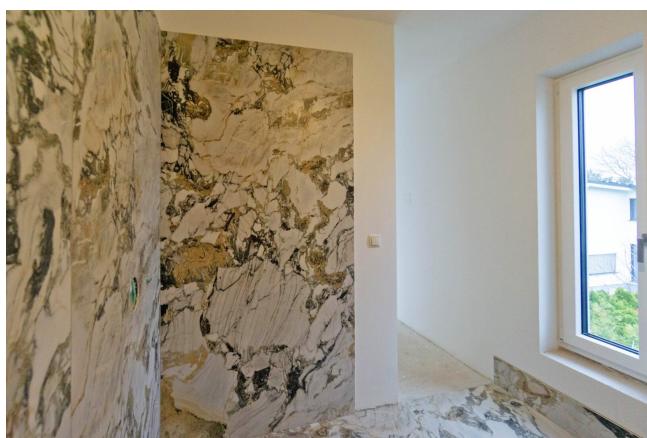
?Karin Hanika

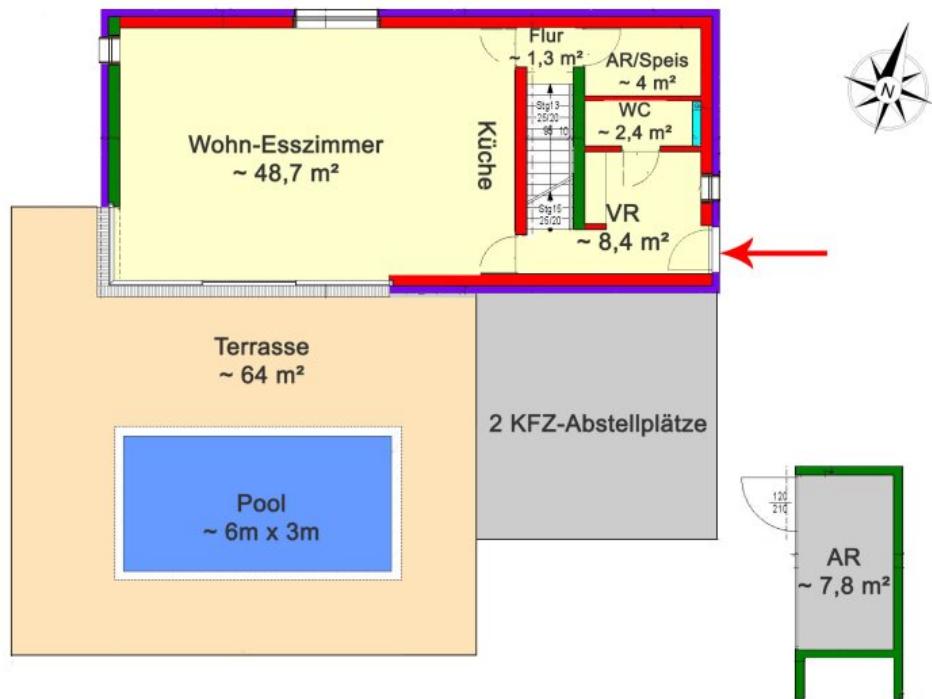
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

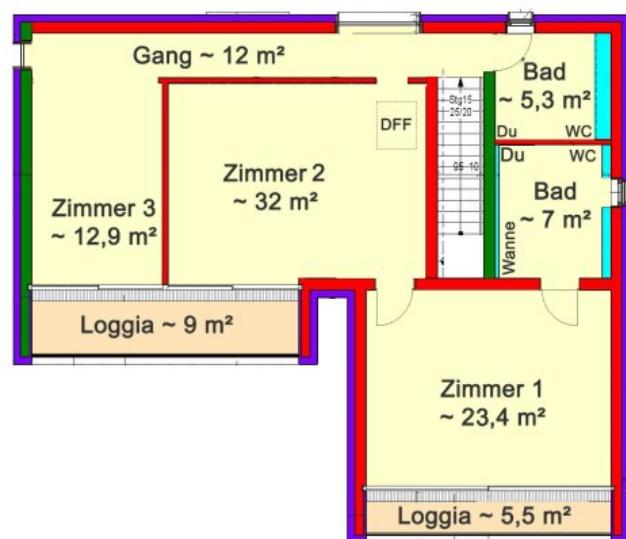


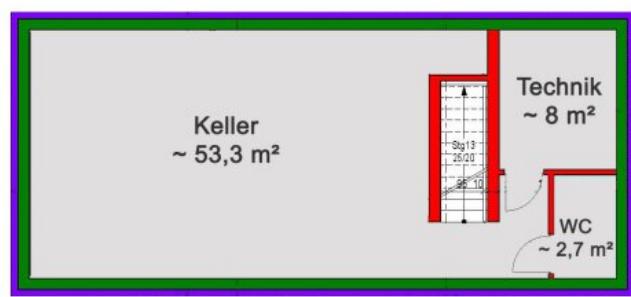












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei hochwertig errichtete, moderne neue Einfamilienhäuser in der Marktgemeinde Tulbing an den Ausläufern des Wienerwaldes in der fruchtbaren Landschaft des Tullnerfeldes.

Das ebene, nach Südosten ausgerichtete Grundstück liegt idyllisch in einer ruhigen Wohnstraße, mit direktem Zugang zu den Spazierwegen im Wienerwald bzw. in den Weingärten.

Die Einkaufs- und Messestadt Tulln liegt ca. 8 km (ca. 10 Autominuten) entfernt, vom Bahnhof Tulln gelangt man in ca. 20 Minuten mit dem Regionalzug nach Wien Heiligenstadt. Vom etwa 11 km entfernten Bahnhof Tullnerfeld kommt man mit der WestBahn innerhalb 20 Minuten nach St. Pölten oder erreicht in der Gegenrichtung mit dem CityJet den Bahnhof in Wien Hütteldorf in ca. 20 Minuten. Die Bundeshauptstadt ist auch autotechnisch sehr gut angebunden. So benötigt man nach Wien-Aufhof / Penzing oder auch nach Klosterneuburg nur knapp 30 Autominuten.

Einen Nahversorger, das Gemeindeamt mit Postpartner und den Kindergarten findet man im ca. 1,3 km entfernten Katzelsdorf, die Volksschule und eine Außenstelle der Musikschule Tulln liegen fußläufig im Ort. Weiterführende Schulen gibt es in Tulln und St. Andrä-Wördern. Zwei Autobuslinien bieten eine gute Anbindung.

Die Fertigstellung der baugleichen Villen erfolgte 2025. In Villa 1 ist nach den Vorschlägen des Architekten Bionic bereits hochwertiger Marmorboden im Erdgeschoß und in den Bädern im Obergeschoß verlegt.

Villa 2 ist belagsfertig - Bodenbeläge und Sanitär können bei Bedarf, nach Bemusterung und mit Aufpreis ausgeführt werden.

Die Kubushäuser sind südostseitig ausgerichtet und wirken durch die großen Fensterflächen sowohl im Wohnzimmer als auch im vorgesetzten Teil im Obergeschoß hell und freundlich. Eine elektrische Beschattung ist vorhanden, eine Klimaanlage ist technisch vorbereitet. Besonders attraktiv ist der ca. 6 m x 3 m große, in die über 66 m² große Terrasse integrierte, Pool. Zwei überdachte PKW-Stellplätze befinden sich direkt vor der Villa.

Villa 1:

Die Wohnfläche von ca. 158 m² verteilt sich auf Erd- und Obergeschoß.

Der Zugang ins Erdgeschoß erfolgt ebenerdig über den befestigten Vorplatz mit Holzgerätehaus, wo sich auch die Pooltechnik befindet, vorbei an den überdachten KFZ-Stellplätzen. Vom großzügigen Vorzimmer, in dem sich auch das Gäste-WC befindet,

gelangt man in den hellen, freundlichen Wohn-Essbereich mit offener Küche und Abstellraum, der von drei Seiten belichtet ist. Durch die großen Glasschiebetüren erreichbar, bietet die über 66 m² große Südostterrasse ausreichend Platz für gemütliche Sitz- und Relaxbereiche. Ein ca. 3m x 6m großer, betonierter Pool mit gemauerten Stufen ist ein absolutes Highlight. Die Anschlüsse für die Küche sind vorbereitet, im gesamten Erdgeschoß ist ein hochwertiger Marmorboden verlegt.

Das Obergeschoß ist sehr offen und modern angelegt. Der Master-Bedroom verfügt über ein en suite-Bad mit Anschlüssen für Wanne, Dusche und WC. Südostseitig erstreckt sich eine Glasfront mit vorgelagertem Balkon, welcher einen traumhaften Ausblick auf den Wienerwald und die angrenzenden Weinberge bietet. Am Balkon ist ein Bodenbelag Diamant-Nuss /IPE Hartholz verlegt. Vom zentralen Flur ausgehend, werden noch zwei Zimmer, die ebenfalls über eine Fensterfront und einen Balkon verfügen, geboten. Die Anschlüsse für ein Duschbad mit WC und Wäscheabwurfschacht sind installiert, Marmorfliesen sind verlegt.

Im ca. 64 m² großen Keller, welcher schall- und wärmegedämmt ist, befindet sich die Technik, ein großzügiger Abstellbereich der sich als Wellnessbereich anbietet, und ein WC.

Die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpe. Die Vorbereitung für eine PV-Anlage ist getroffen. Die beiden Villen befinden sich auf einem ca. 900 m² Grundstück, die Grundaufteilung ist mittels Wohnungseigentumsvertrag, laut Nutzwertgutachten, geregelt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <6.500m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <6.000m
Geldautomat <4.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap