

Energieeffizientes Einfamilienhaus mit großem Garten in zentraler Lage



Hausansicht vom Garten aus (Foto vom letzten Sommer)

Objektnummer: 4925

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	204,58 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	94,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	900.000,00 €
Betriebskosten:	162,33 €
Provisionsangabe:	

32.400,00 € inkl. 20% USt.

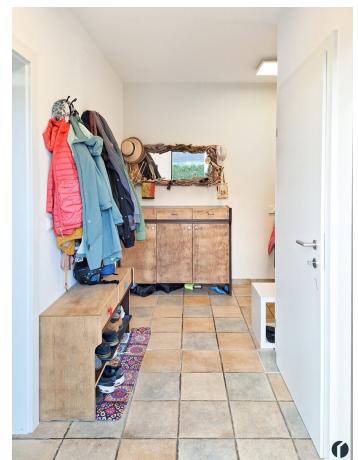
Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

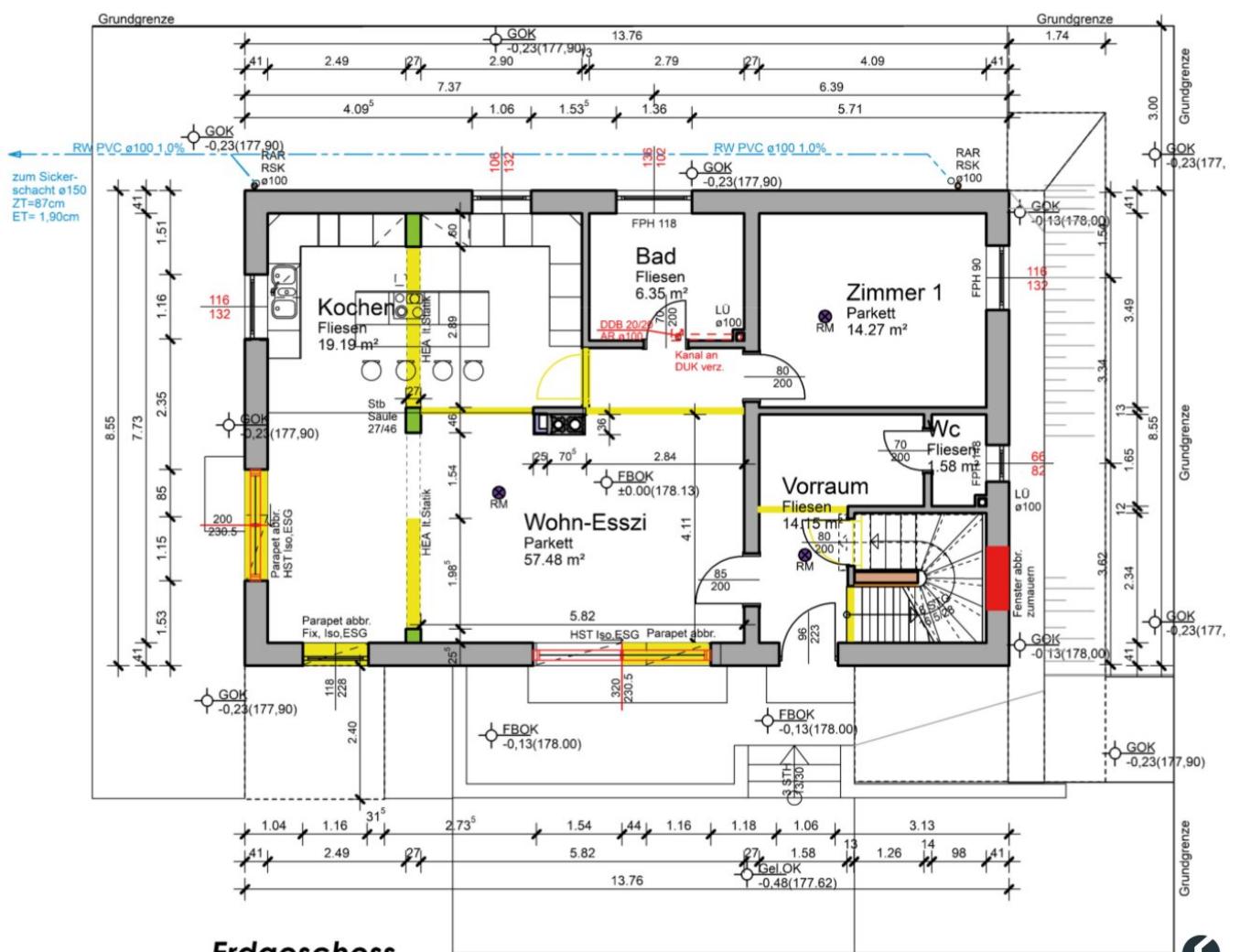
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

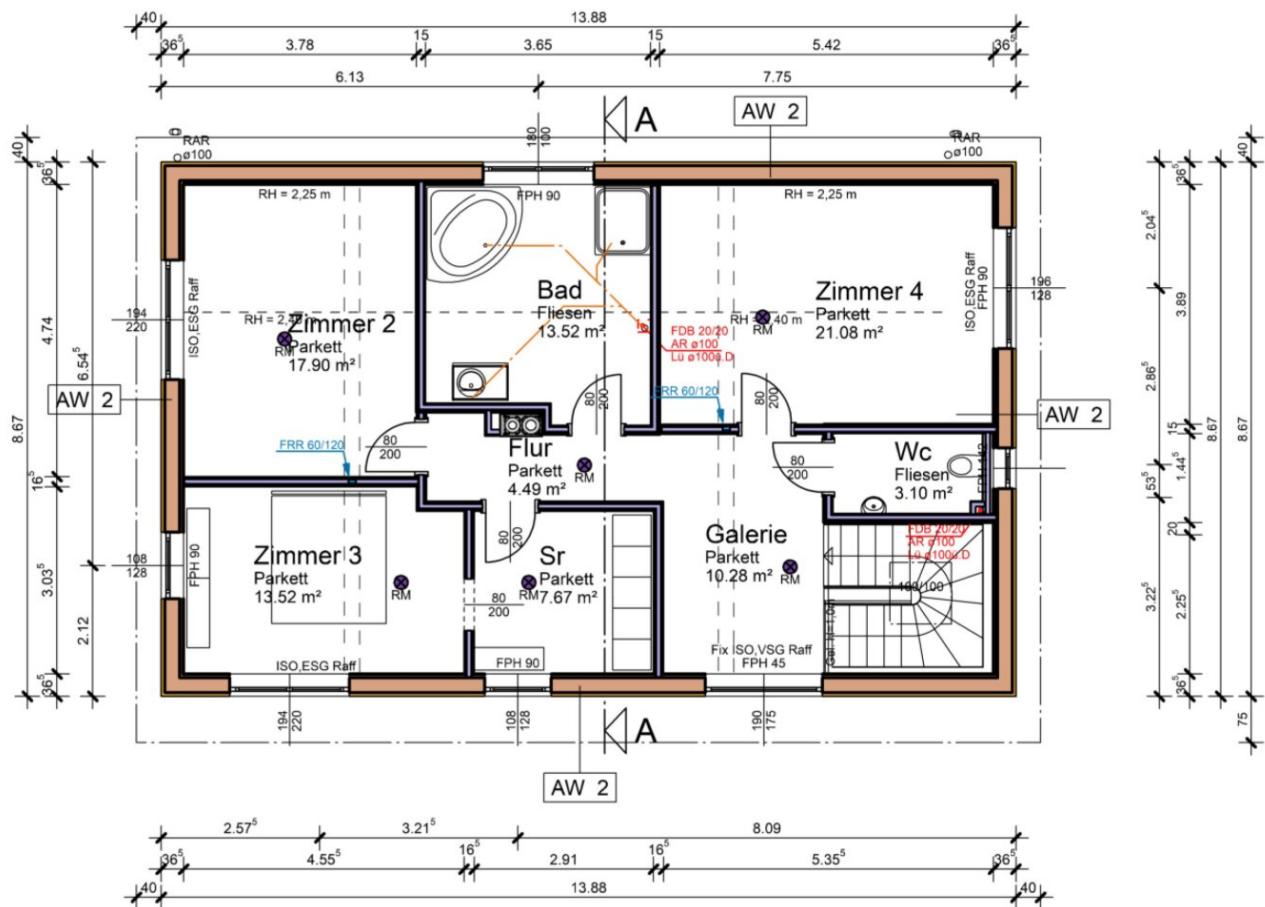






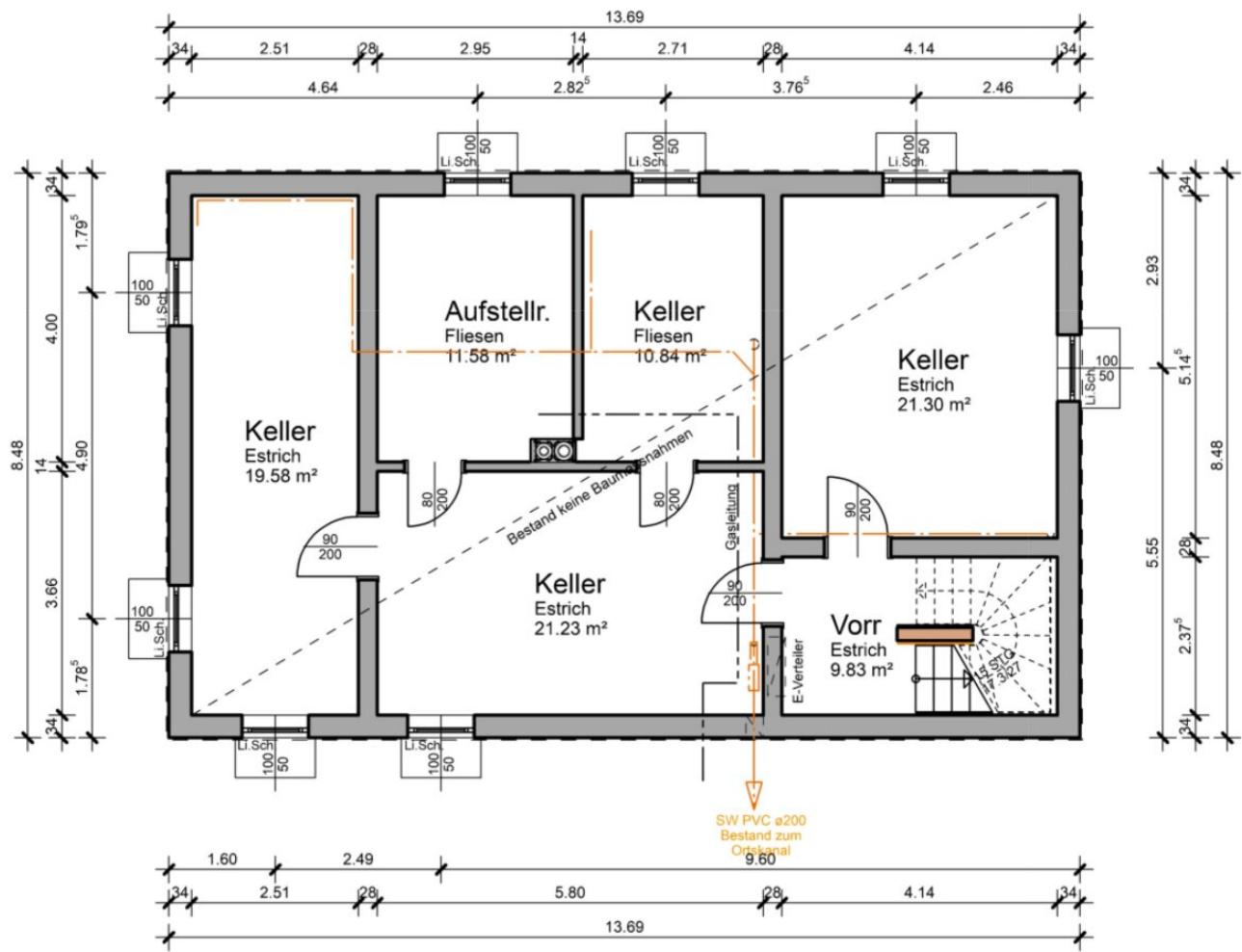






Dachgeschoss





Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet auf einem ca. **924 m²** großen **Grundstück** und rund **205 m² Wohnfläche** ein einladendes, komfortables hochwertiges und energieeffizientes Zuhause. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 2000 errichtet. 2021 wurde das Oberschoss ergänzt und das Erdgeschoss umgebaut. Dank der südseitigen Ausrichtung genießen alle Wohnräume eine besondere, helle und freundliche Atmosphäre.

Im **Erdgeschoss** öffnet sich der **großzügige Wohnbereich** mit **offener Küche**, der viel Raum für gemeinsames Wohnen, Kochen und Entspannen bietet. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein weiteres Zimmer, ein **gut ausgestattetes Badezimmer**, sowie ein separates **Gäste-WC**.

Im **Obergeschoss** stehen **3 Schlafzimmer**, die sich flexibel nutzen lassen sowie ein großes **Badezimmer und ein WC** zur Verfügung. Die Wohn- und Schlafräume (ausgenommen Bad & WC) verfügen über **elektrische Außen-Raffstores**, die ein angenehmes Raumklima und hervorragenden Sonnenschutz gewährleisten.

Der großzügige Keller erweitert das Wohnangebot um wertvolle Nutzflächen. Hier befinden sich eine Waschküche, ein Werkstatt-/Lagerraum, der Heizraum sowie weitere individuell nutzbare Räume.

Technisch überzeugt das Haus durch eine **Wärmepumpe** sowie **Fußbodenheizung (mit Kühlfunktion)** im Erd- und Obergeschoss.

Zusätzlich profitieren Sie von zahlreichen weiteren hochwertigen Ausstattungsdetails, wie z.B. 3-Fach verglaste Holz-Alu Fenster, Entkalkungsanlage und komplett erneuerter Elektroinstallation.

Der Garten eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Terrasse ist bereits vorbereitet und kann nach individuellen Wünschen fertiggestellt werden – ideal für alle, die ihren Außenbereich selbst gestalten möchten.

? Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Details zu.

Hier noch einige Infos zur Stadt Tulln:

Schule & Kindergarten:

Tulln verfügt neben zahlreichen Kindergärten und Volksschulen, außerdem über **viele weitere schulische und universitäre Einrichtungen** wie Hauptschule, SportNMS, MusikNMS, Gymnasium, HAK, HAS, HBLA, Musikschule und den Campus Tulln mit Universitäts- und Forschungszentrum, Universität für Bodenkultur Wien-Department

IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut, Austrian Biotech University of Applied Sciences

Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:

Tulln verfügt über ein eigenes Krankenhaus inklusive Unfallambulanz, Kinderambulanz, Geburtsklinik und vielen weiteren Schwerpunkten. Es gibt zahlreiche Ärzte und Apotheken.

Einkaufsmöglichkeiten:

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping Möglichkeiten**.

Freizeit:

Aubad, Hallenbad, Eislaufplatz, **zahlreiche Sportvereine**, Kunst- und Kulturveranstaltungen, sowie Restaurants, Gasthäuser und Heurigen in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

Öffentlicher Verkehr:

Im **Halbstundentakt** erreichen sie mit der ÖBB vom nahegelegenen Hauptbahnhof Tulln aus in **20 Minuten Wien** und in 40 Minuten Krems. Der außerhalb der Stadt gelegene Bahnhof Tullnerfeld bietet mit seiner Hochleistungsstrecke sowohl ÖBB als auch Westbahn Verbindungen zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Westen. St. Pölten erreichen sie in ca. 14 Minuten, Linz in ca. 1 Stunde und 10 Minuten.

Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf www.tulln.at.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap