

# **Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool und Wohlfühlgarten in ruhiger Lage von Tulln**



Der Pool im Sommer

**Objektnummer: 4962**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

26.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



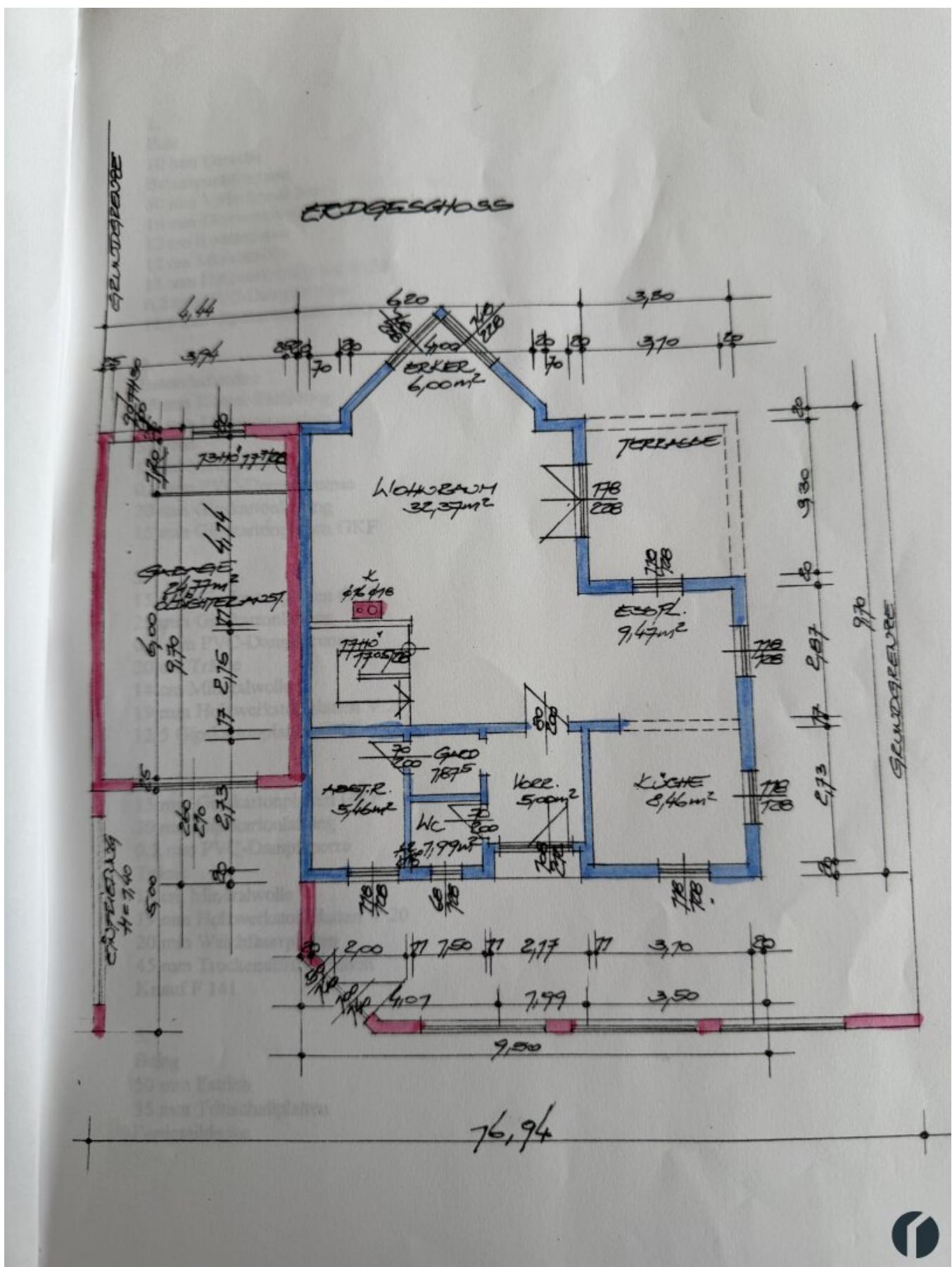
**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

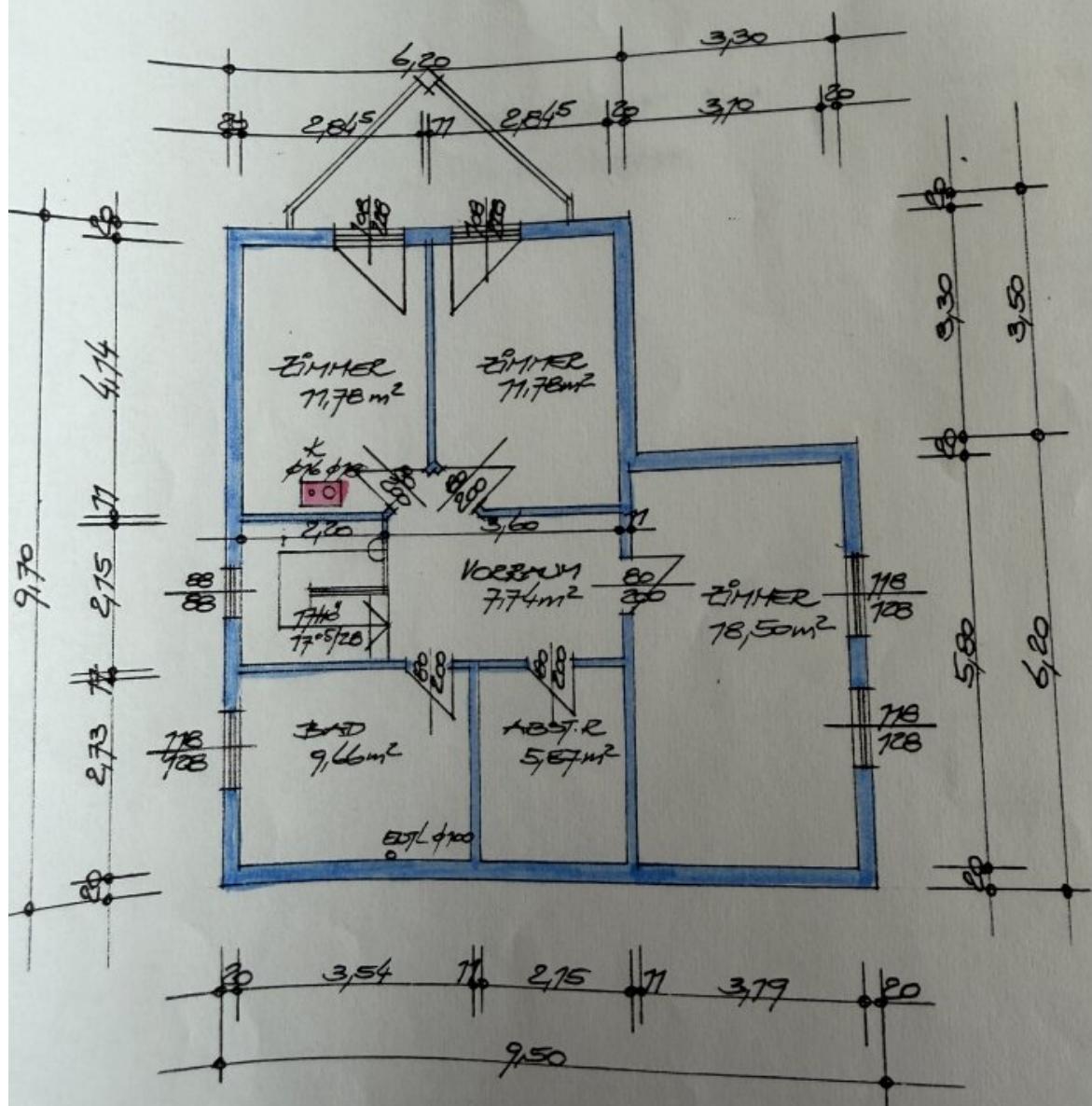




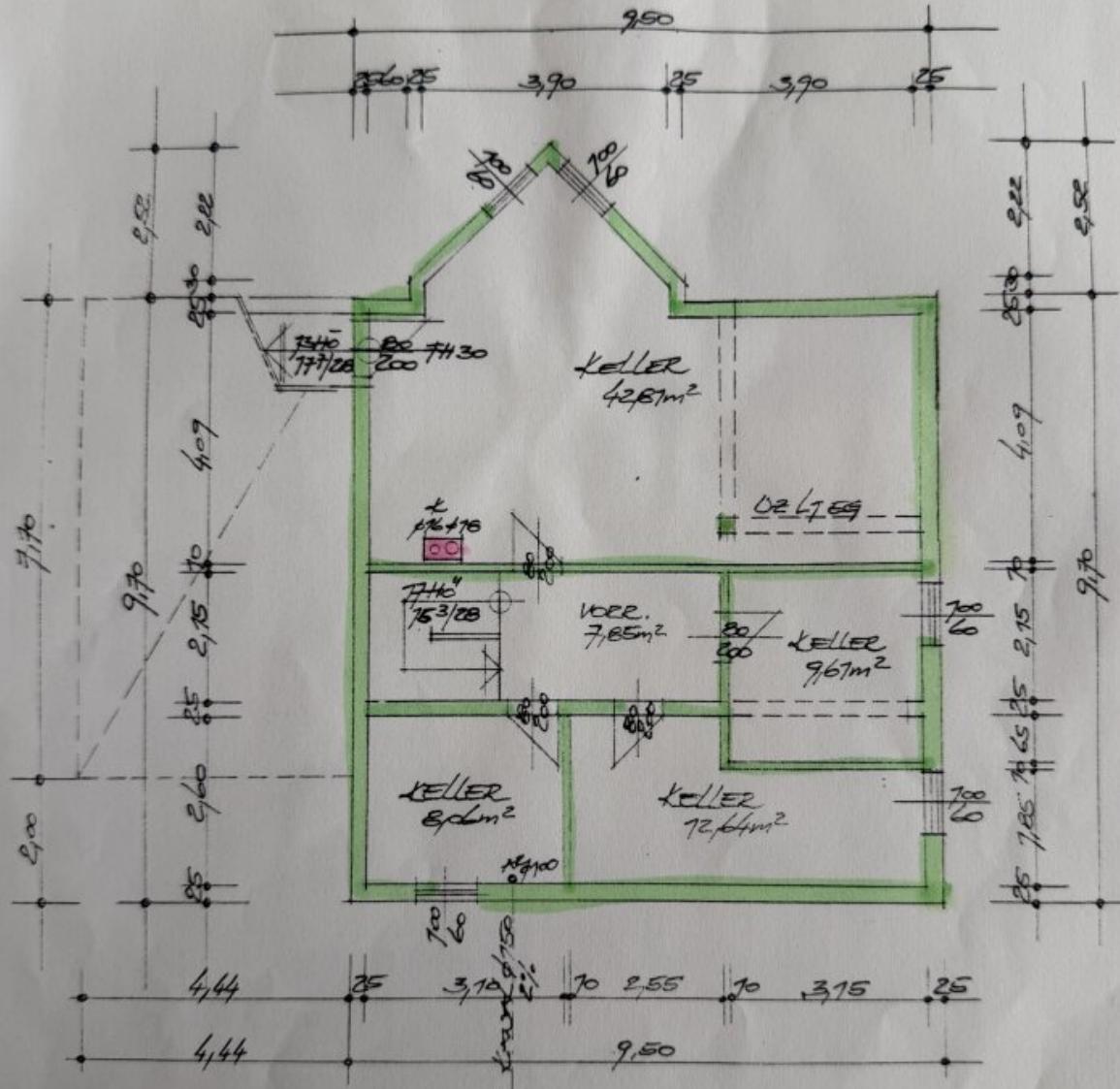




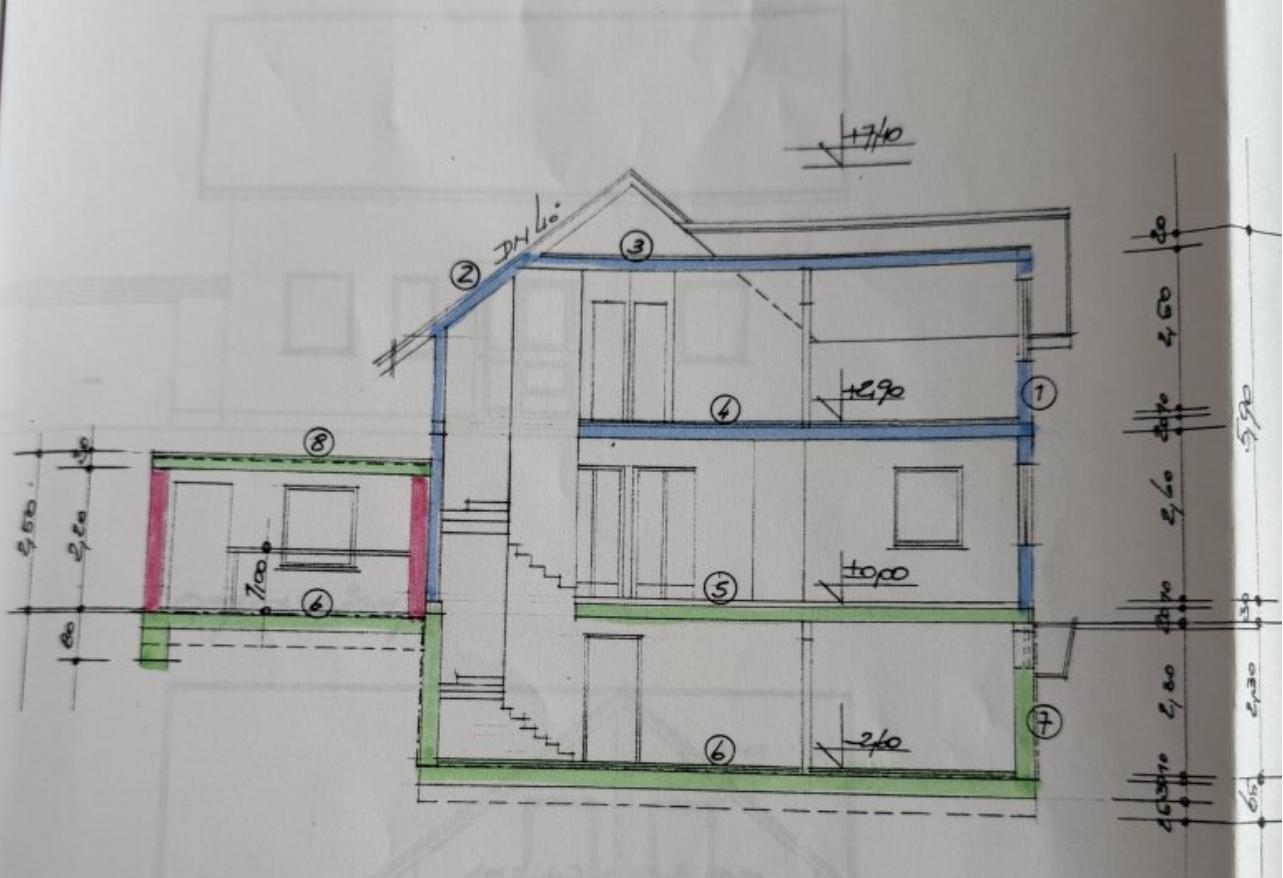
## DACHGESCHOSS



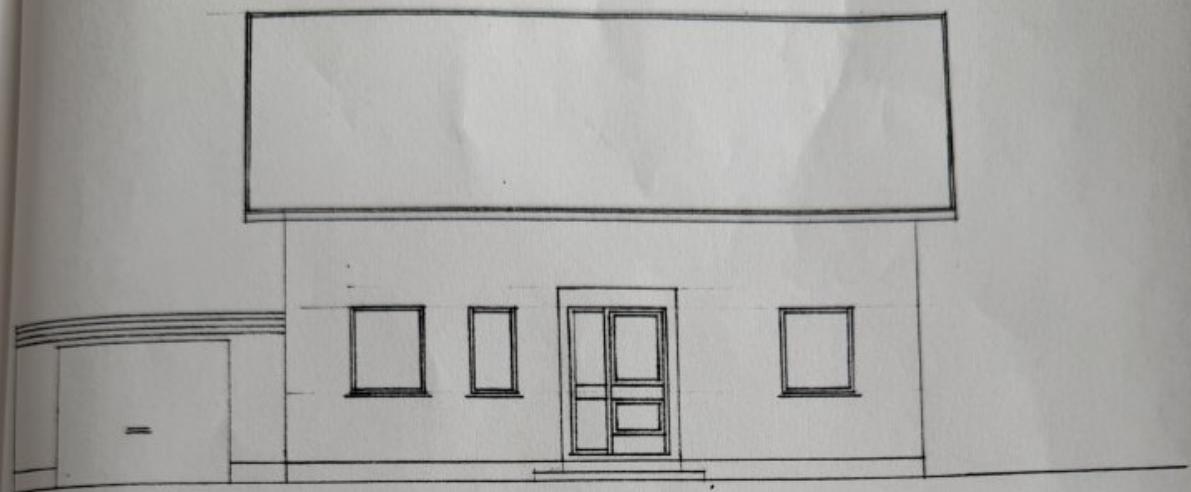
KELLER:



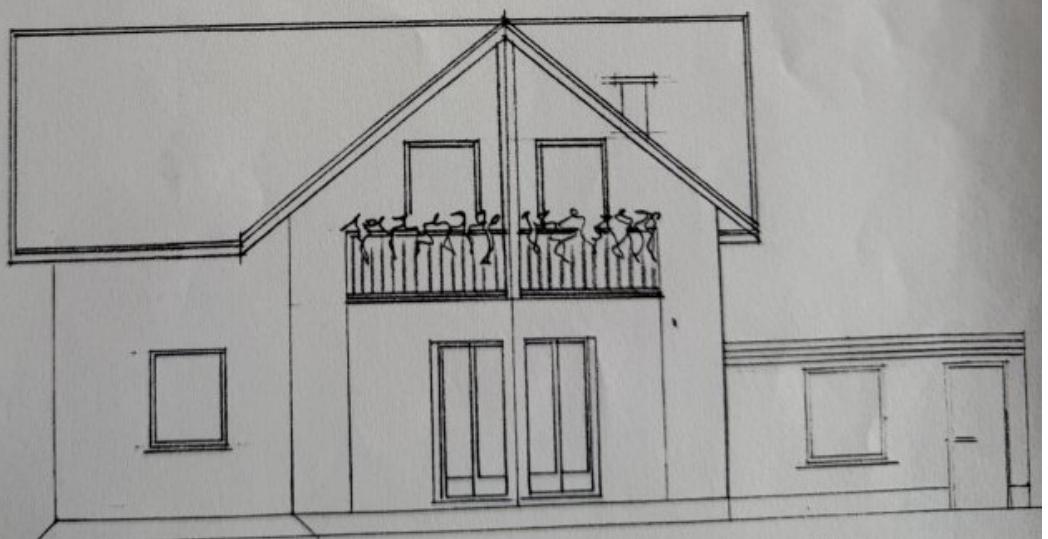
SCHWITT 77



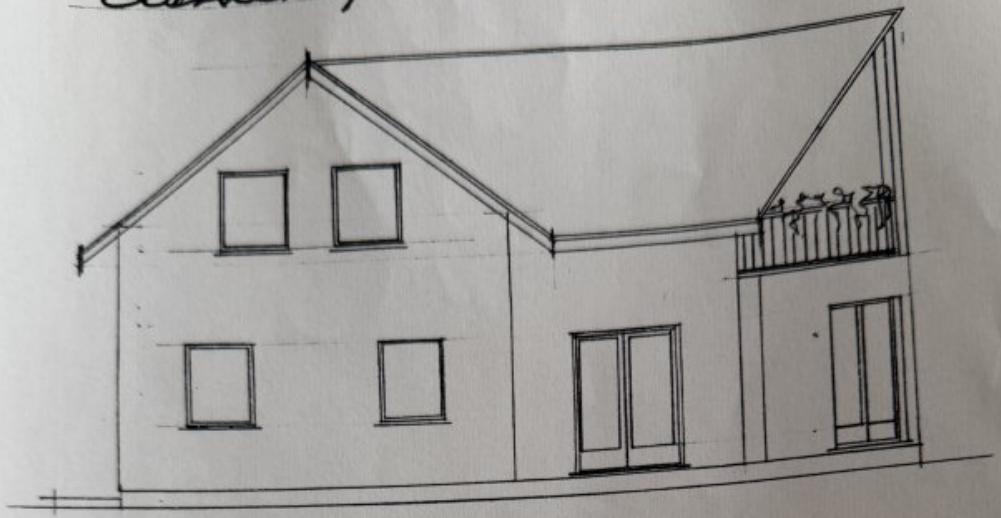
Westansicht



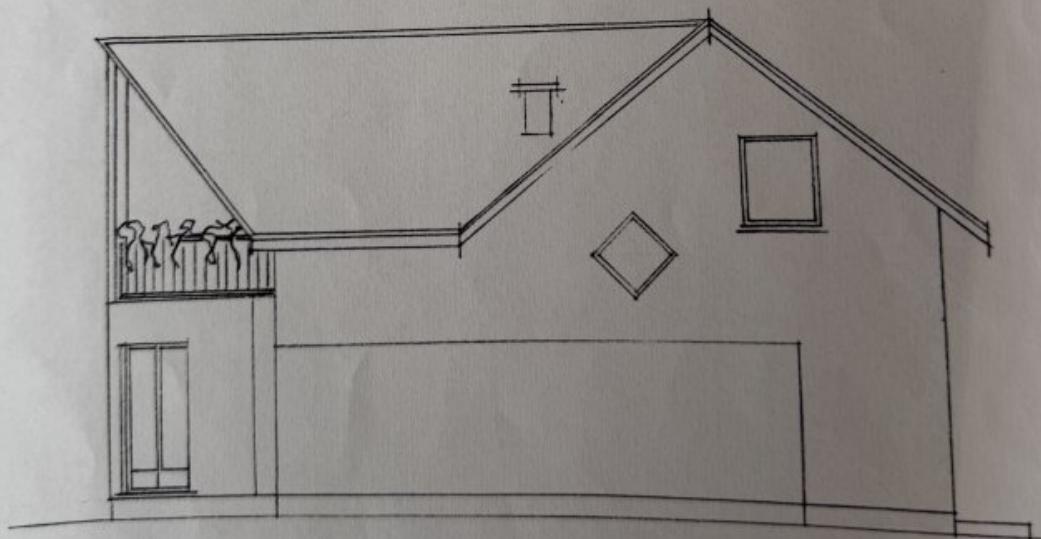
Ostansicht



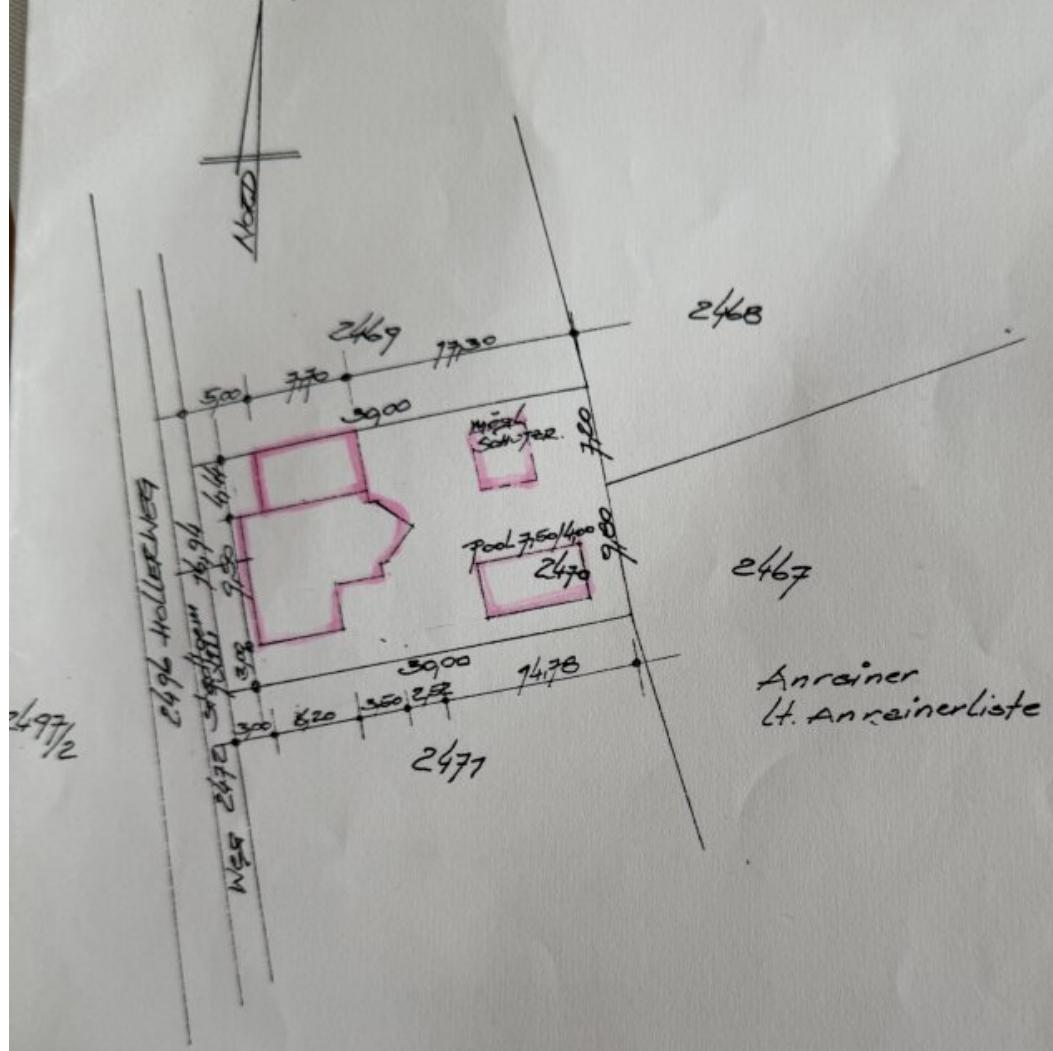
*Seitenansicht*



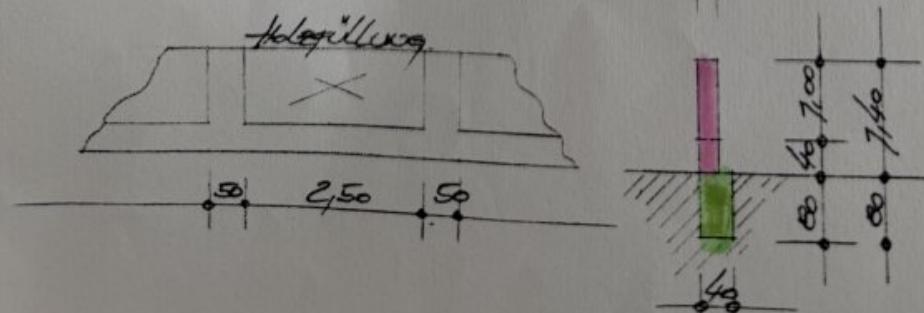
*Nordansicht*



LAGEPLAN 1:500



# EINFRIEDUNG: GRUNDEISS L.J. EG. 25



## Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend von Tulln wartet dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus auf neuen Lebensraum. Auf rund **136 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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