Einzigartiges Einfamilienhaus - Weinkeller - Wintergarten
Nähe Bahnhof Tullnerfeld



Objektnummer: 5270/45

Eine Immobilie von Wirth Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Rust im Tullnerfeld
Baujahr:	1985
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	290,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 181,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
Heizkosten:	75,00 €

Provisionsangabe:

19.080,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Trondl-Wirth

Wirth Immobilien GmbH
Steinriegl 3/1
3451 Michelhausen

T +43227521400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








GLAS EISEN KERAMIK
GLASATELIER STANGEL





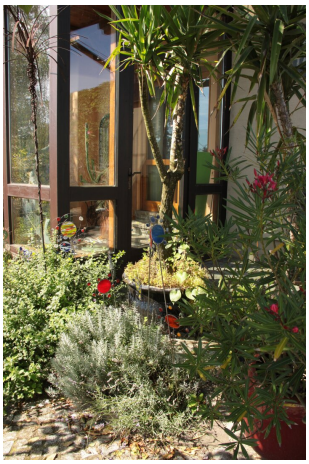






































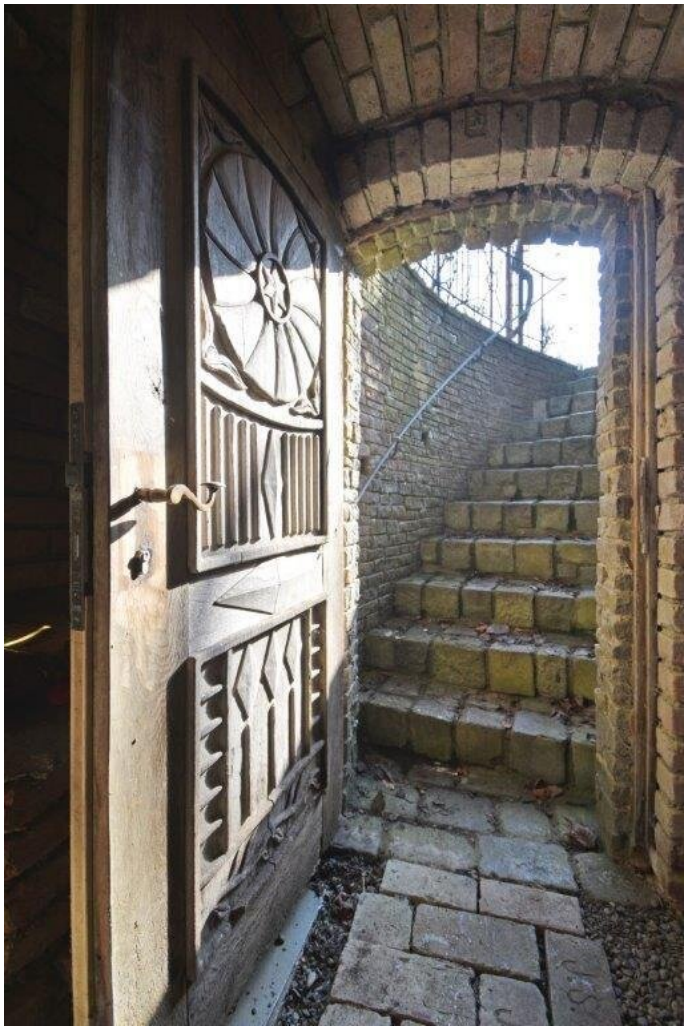








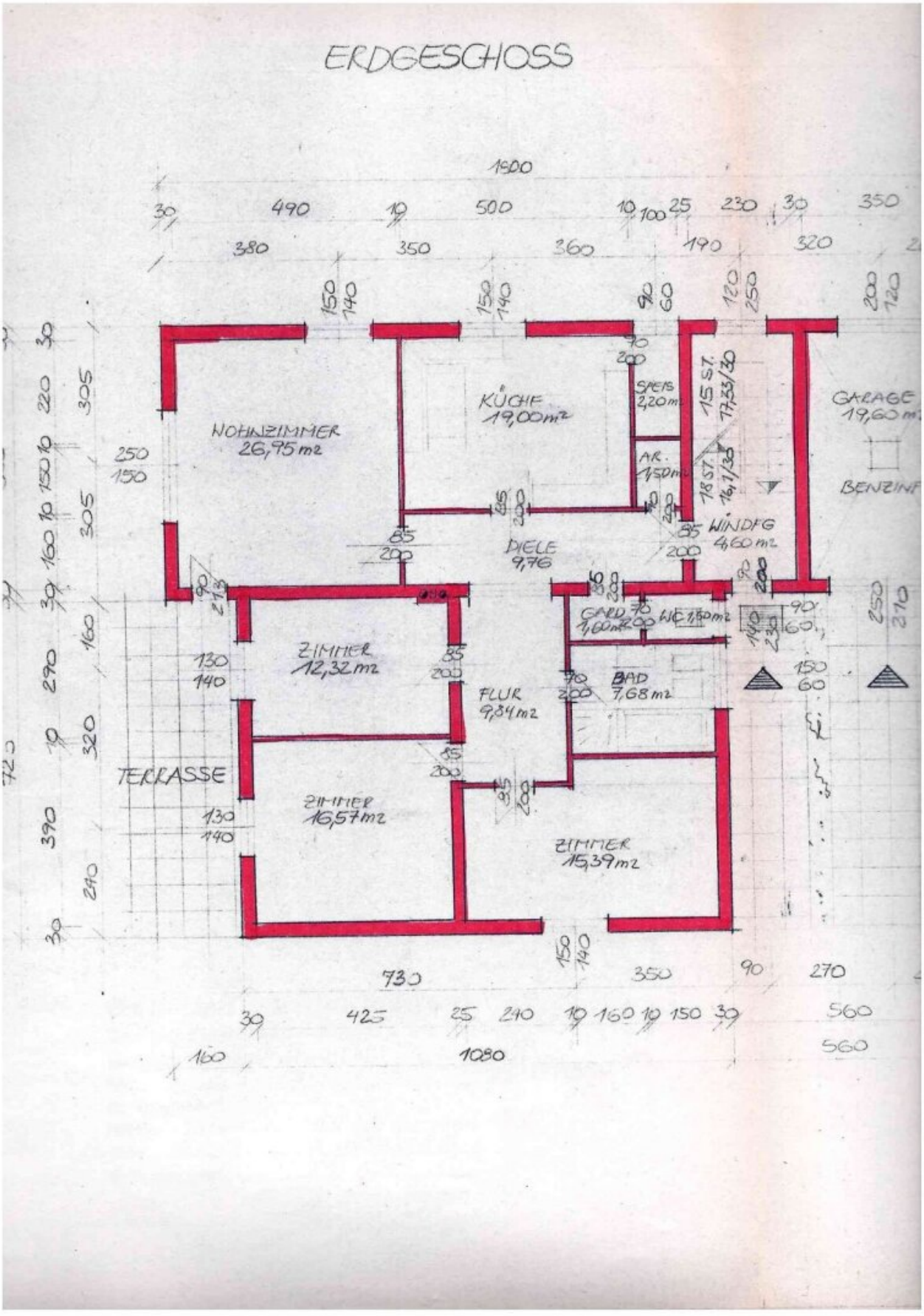


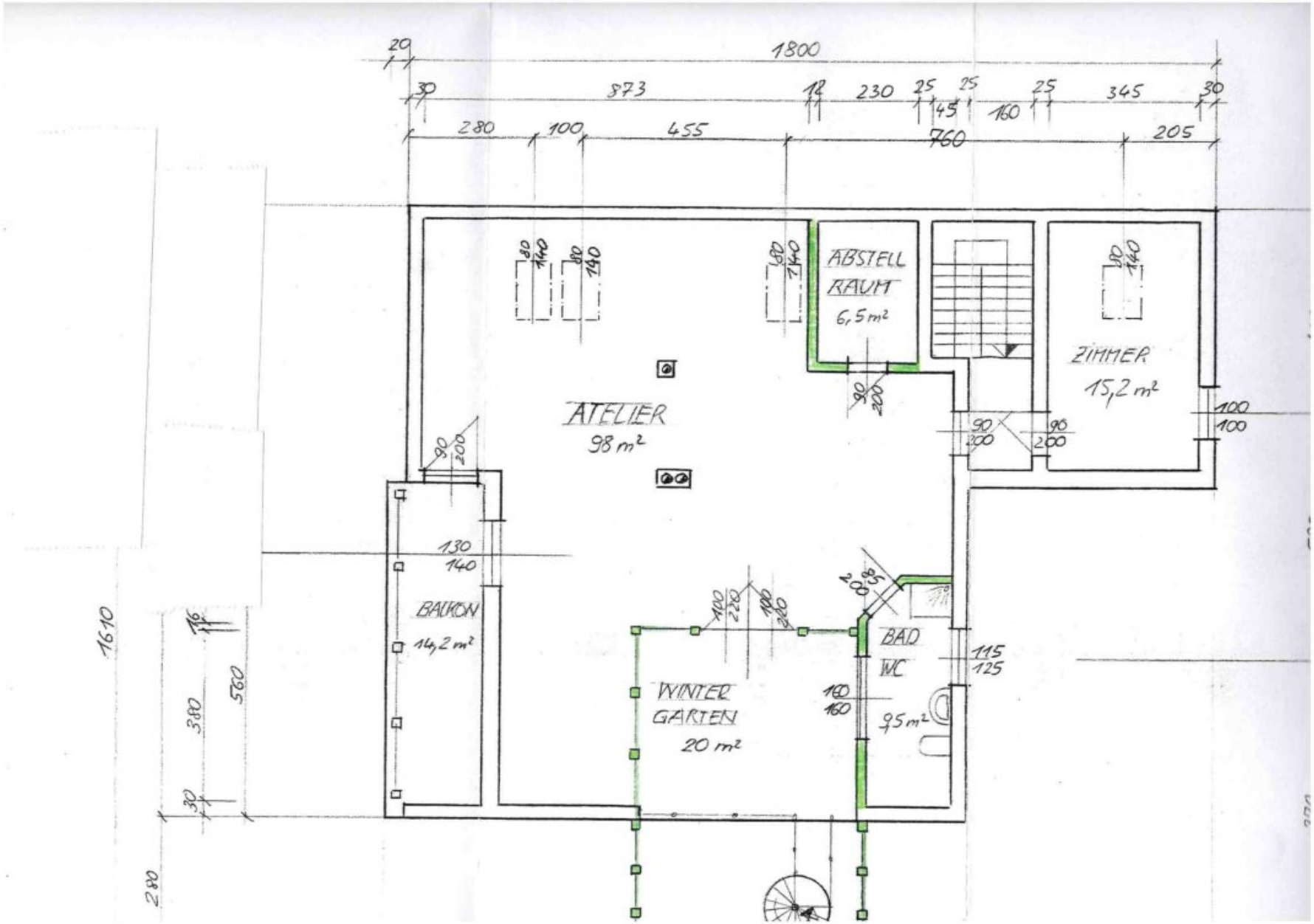




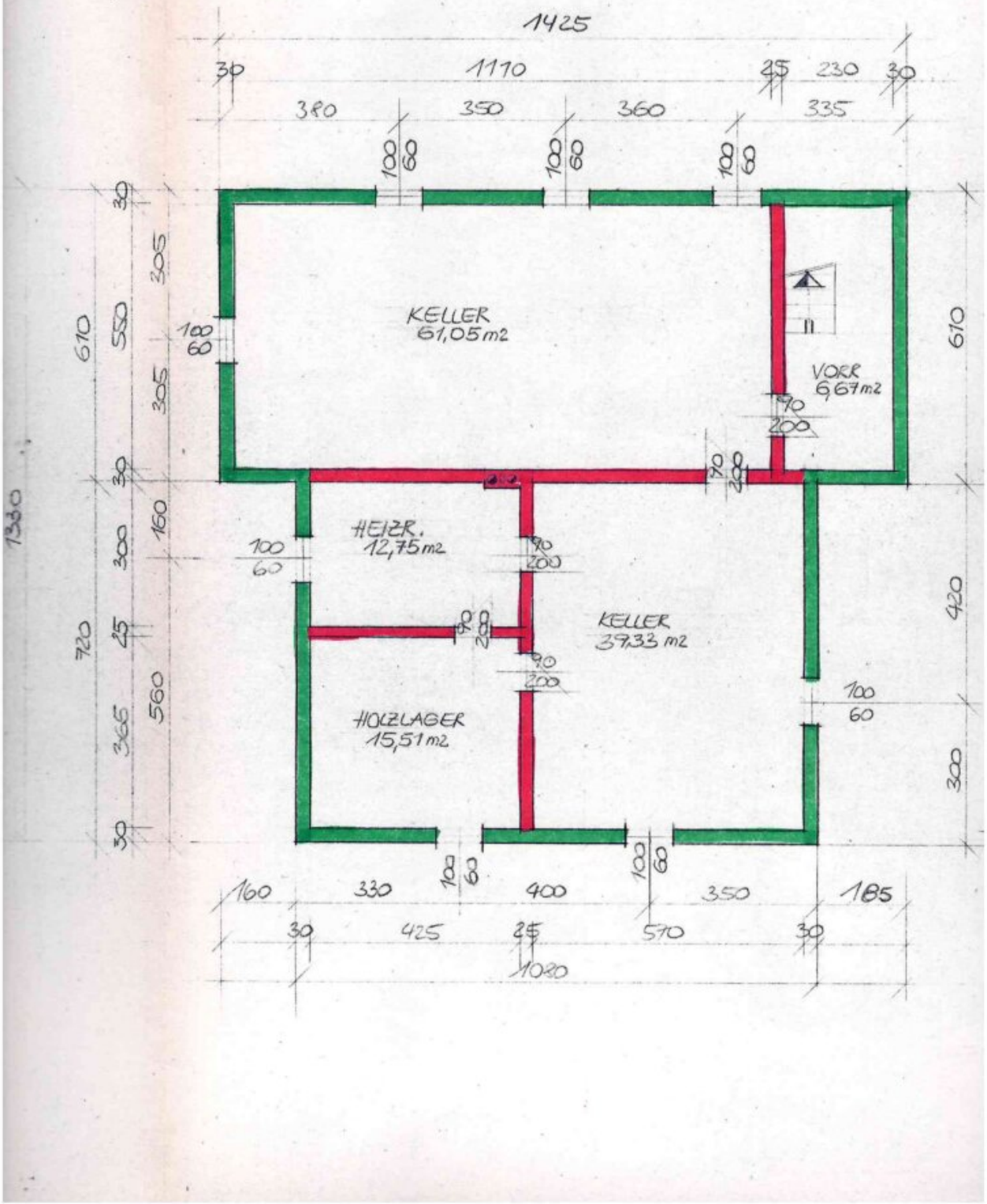





ERDGESCHOSS
WOHNZIMMER 26,95 m2
KÜCHE 19,00 m2
SPEIS 2,20 m2
AR. 1,50 m2
15 ST. 17,33/30
18 ST. 16,1/30
GARAGE 19,60 m2
BENZIN
WINDFG 4,60 m2
DIELE 9,76
GARD 1,60 m2
WC 1,50 m2
ZIMMER 12,32 m2
FLUR 9,34 m2
BAD 7,68 m2
TERRASSE
ZIMMER 16,57 m2
ZIMMER 15,39 m2


ATELIER
98 m²
ABSTELL
RAUM
6,5 m²
ZIMMER
15,2 m²
BALKON
14,2 m²
WINTER
GARTEN
20 m²
BAD
WC
95 m²
1800
760
1610
280

KELLER


1425
1110
380
350
360
335
230
KELLER
61,05 m2
VORR.
6,67 m2
HEIZR.
12,75 m2
KELLER
39,33 m2
HOLZLAGER
15,51 m2
1330
610
720
560
420
300
425
570
1020

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ruhig gelegener Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss in Rust im Tullnerfeld, erbaut im Jahr 1985.

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit 38-cm-Wienerberger-Ziegeln errichtet und außen mit mineralischem Thermoputz versehen.

Gebäude & Ausstattung

- Massivbetonkeller mit viel Stauraum, Heizraum und Holzlager
- Moderne 3-fach-verglaste Fenster
- Ausgebautes Dachgeschoss mit 30 cm starker Dämmung
- Dachdeckung aus Rhombus-Eternit
- geschlagener Brunnen
- Regenwasserzisterne 20 m³

Heizung

Geheizt wird das gesamte Haus mittels effizienter Scheitholzheizung in Kombination mit Fußbodenheizung.

- Sehr niedrige Heizkosten: ca. € 900/Jahr
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit geringer Vorlauftemperatur von ca. 28 °C
- zwei Kachelöfen im Erdgeschoss. Der Kachelofen in der Küche bietet auch eine Kochmöglichkeit inkl. Backrohr
- Zusätzlich befinden sich im Keller zwei Radiatoren
- Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch
- 1.000 l Pufferspeicher

Innenraum

Im Großteil des Wohnbereichs ist ein hochwertiger Cottoboden verlegt. Vom Wohnraum gelangt man direkt in den 1994 erbauten, beheizbaren, 2-geschoßigen Wintergarten, der zusätzlich durch eine Wendeltreppe ins Dachgeschoss beeindruckt. Dadurch ist dieses Geschoss ein lichtdurchfluteter Raum, der zusätzlich zur Fußbodenheizung mit dem eigenen Kachelofen beheizt werden kann. Im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer, ein WC und eine Sauna. Über der Garage wurde zusätzlich ein Raum geschaffen.

Nach Absprache können Einbauküche und ausgewählte Möbel im Haus verbleiben.

Außenbereich

Das Grundstück bietet einen großzügigen Garten mit zahlreichen Highlights:

- Schwimmbiotop
- Weinkeller
- Gartenhaus
- Liebevoll gestaltete Details im Außenbereich
- Garage

Hinweis

Beim Hochwasser 2024 war ausschließlich der Keller betroffen.

Bei den monatlichen Betriebskosten von € 400,00 sind Kanalgebühr, Rfgk, Müll, Grundsteuer und die Versicherung enthalten.

Mit ein paar wenigen Sanierungsmaßnahmen (Ern. Dachflächenfenster, Übersteigen des Daches etc.) können Sie Ihren Traum vom Haus genießen.

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Grest 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragungsgebühr 1,1 % vom Kaufpreis

Notarkosten ca. 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen

Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit:

WIRTH Immobilien GmbH

02275 21400

Auf das wirtschaftliche/familiäre Naheverhältnis zum Auftraggeber/Hausverwaltung bzw. Auftragsverhältnis zum Vermieter/Hausverwaltung wird hingewiesen. Der Mietvertragsabschluss bedarf der Unterfertigung eines schriftlichen Mietvertrages (Schriftlichkeitsvorbehalt). Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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://wirth-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <10.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap