

**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:	Gepflegt
Wohnfläche:	290,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	136,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 181,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Betriebskosten:	400,00 €
Heizkosten:	75,00 €

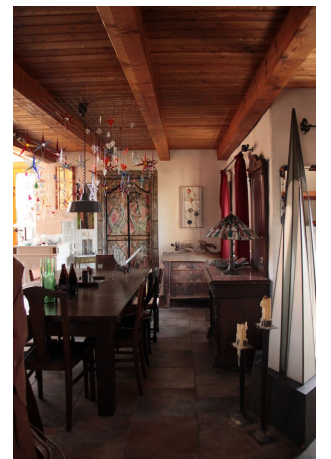
Ihr Ansprechpartner

Sabine Trondl-Wirth

Wirth Immobilien GmbH
Steinriegl 3/1
3451 Michelhausen

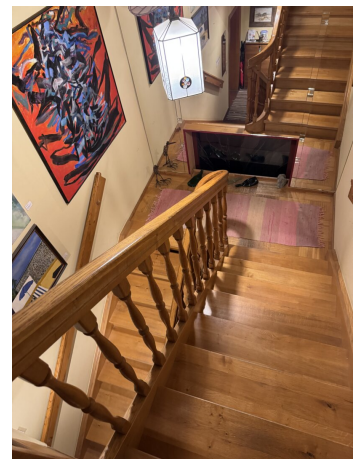
T 02275 21400

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

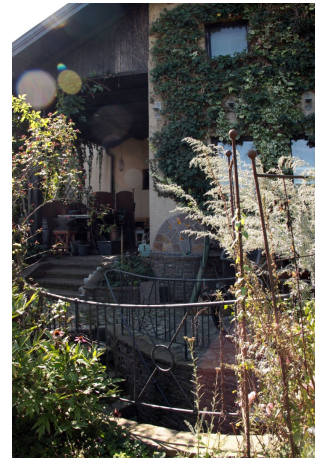
















Objektbeschreibung

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 30–35 cm starker Dämmung
- Dachdeckung aus Rhombus-Eternit

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
- Zusätzlich befinden sich im Keller zwei Radiatoren
- Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch

Innenraum

Im Großteil des Wohnbereichs ist ein hochwertiger Cottoboden verlegt. Vom Wohnraum gelangt man direkt in den 1994 erbauten, beheizbaren Wintergarten, der zusätzlich durch eine Wendeltreppe ins Dachgeschoss beeindruckt.

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

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.

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Grest 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragungsgebühr 1,1 % vom Kaufpreis (entfällt bei Hauptwohnsitz)

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.

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