

Charmanter Altbau mit großem Garten



Außenansicht straßenseitig

Objektnummer: 4986

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,04 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	F 237,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	167,75 €
USt.:	16,78 €
Provisionsangabe:	

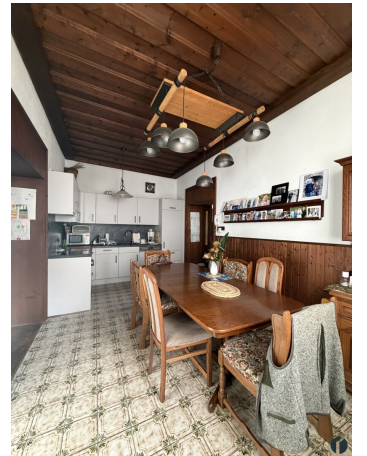
21.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

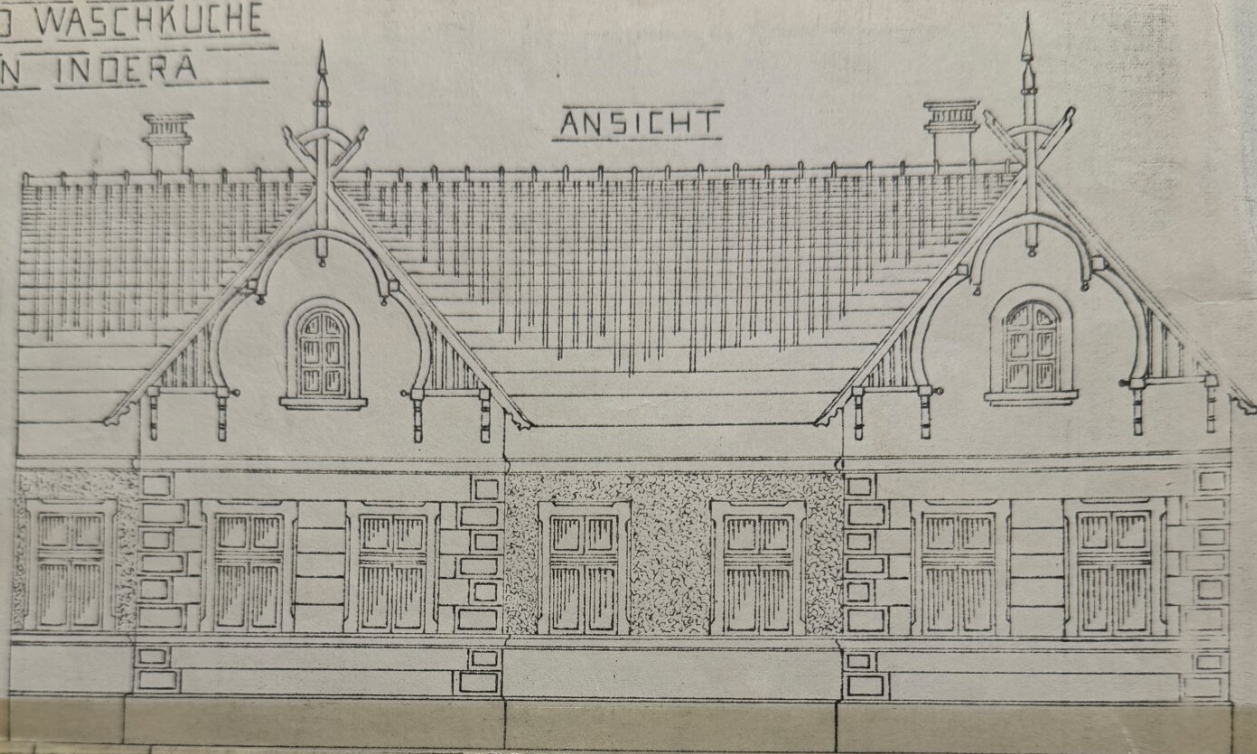






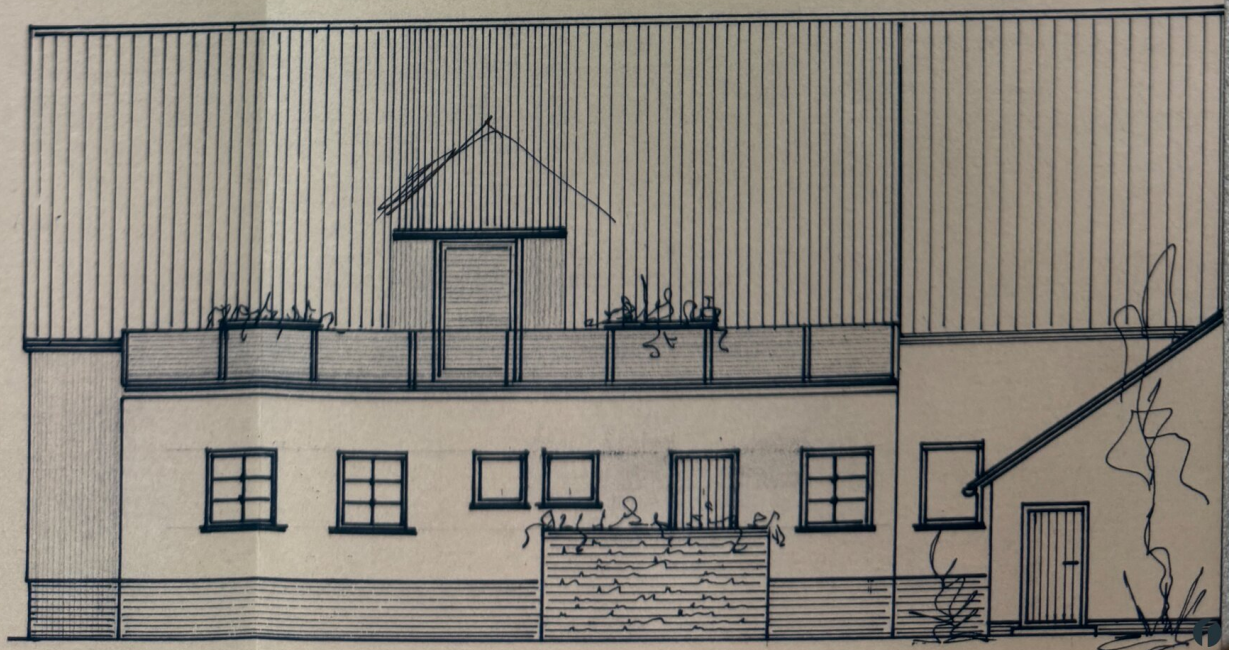
UND WASCHKÜCHE
MANN INDERA

ANSICHT

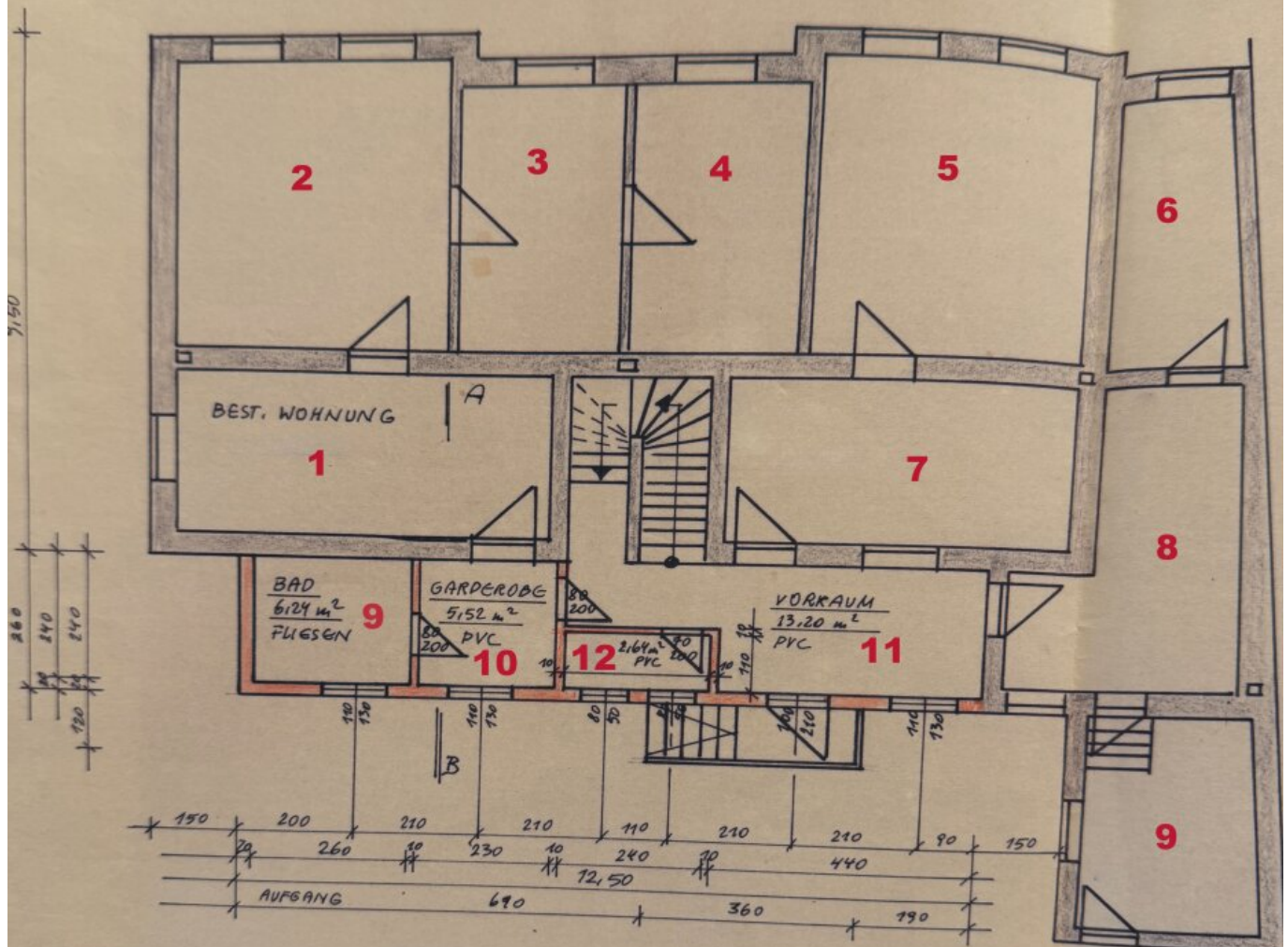


ANSICHT - S

M 14100



GRUNDRIß - ZUBAU M 1:100

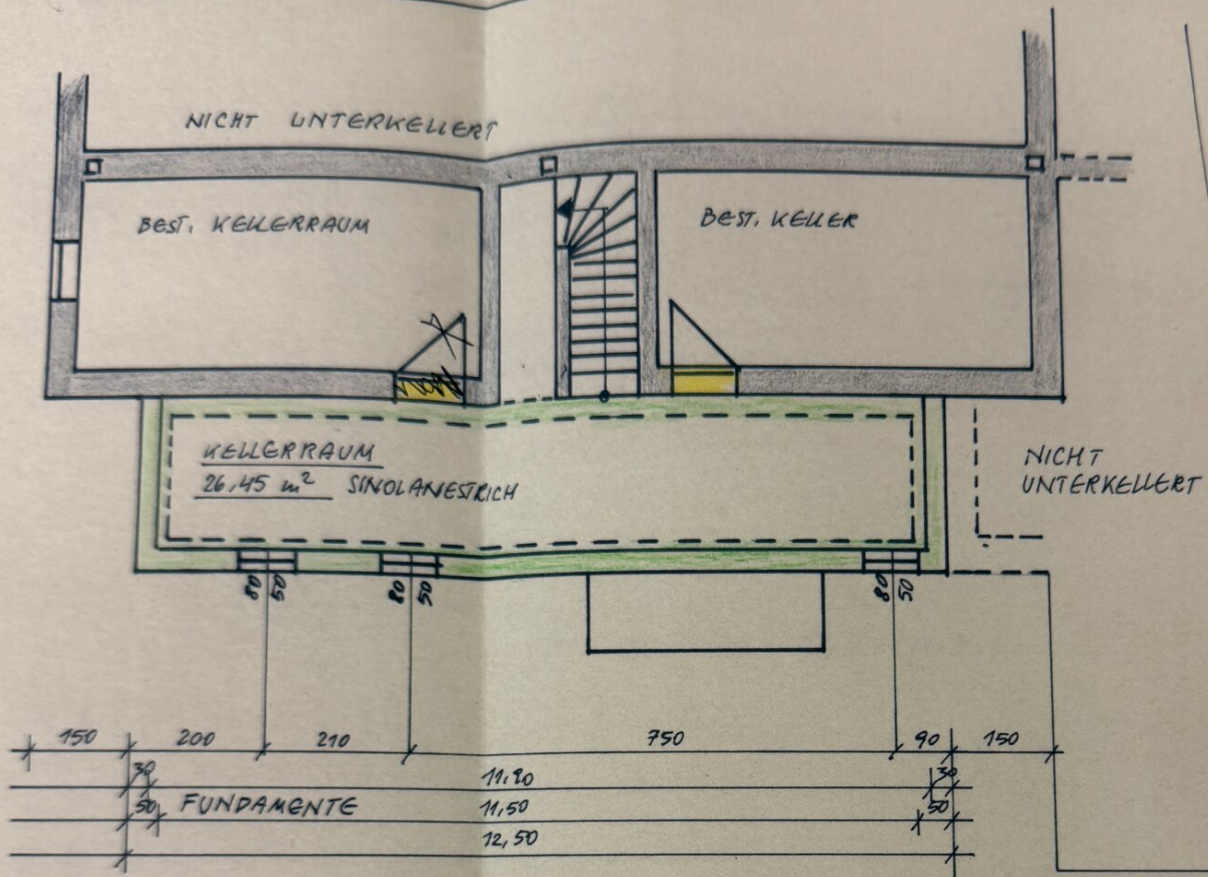


AUSSENMAUERWERK // YTONG 20 cm
AUSSENPUTZ // FASSADENETERNIT HINTERLÜPTE + 5 cm TELWOLLMATEN
INNENPUTZ // FEINER ISOMÖRTELPUTZ
TRENNWÄNDE // 7 cm YTONG

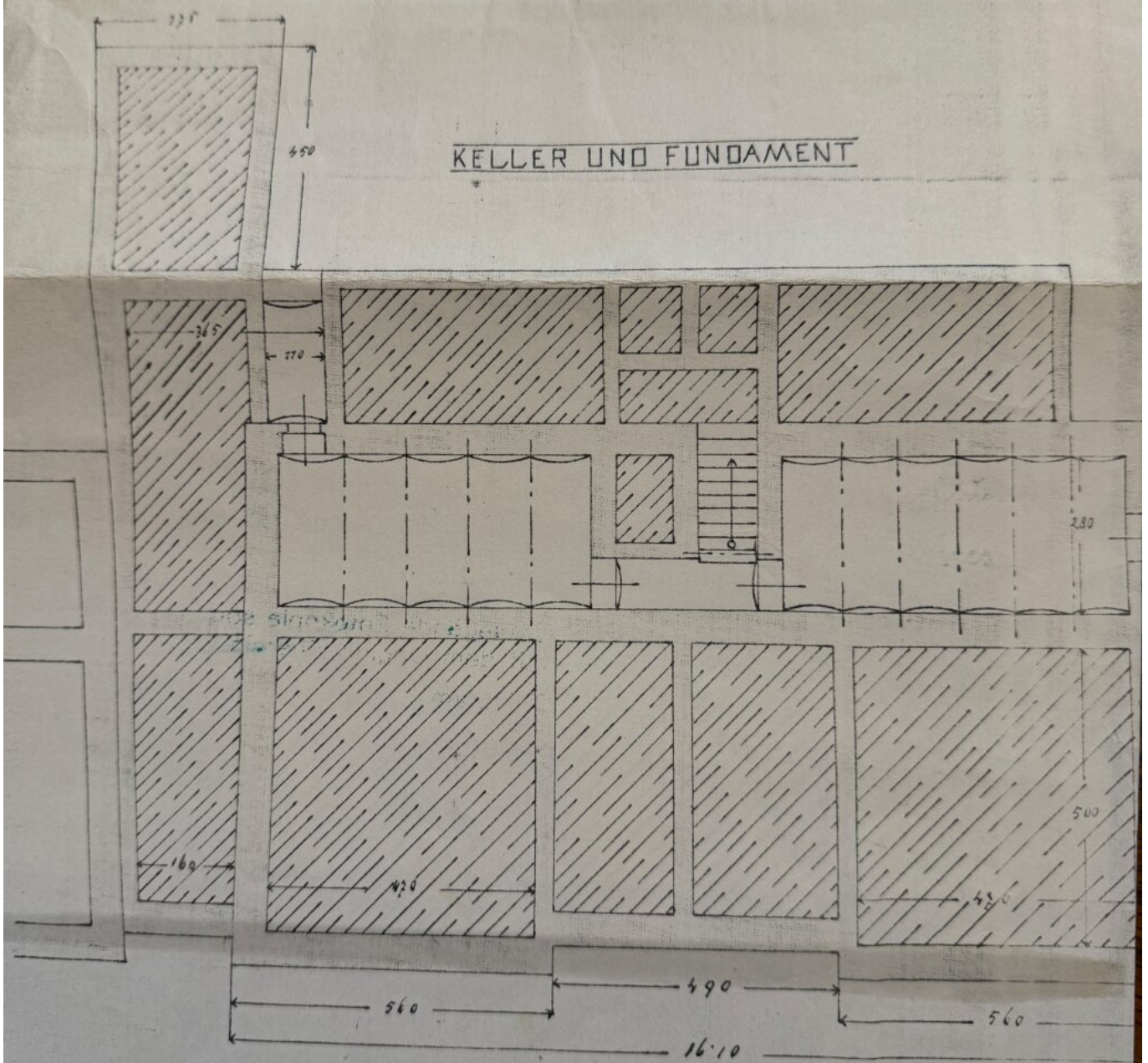
D 1 201 m² KWATT
K 0,48 WATT m²K
WÄRMEGRUPPE // IV



KELLERGECHOß M 1:100



KELLER UND FUNDAMENT





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses großzügige Einfamilienhaus mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit. Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. **1.086 m² großen Grundstück** und bietet eine Wohnfläche von rund **167 m²**. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bieten die Räumlichkeiten im **Nebengebäude**. Das Grundstück liegt im **Bauland Kerngebiet**, ist zu 40 % bebaubar, in Bauklasse II in offener oder gekuppelter Bauweise.

Das ursprüngliche Gebäude wurde **ca. 1890 in massiver Ziegelbauweise** errichtet. **1983** wurde es von den jetzigen Eigentümern übernommen, saniert, umgebaut und um Vorzimmer und die Badezimmer sowie den darunter liegenden Keller erweitert. In den darauffolgenden Jahren wurden zwar laufend einige Adaptierungen und Verbesserungen vorgenommen, dennoch müsste man nun wieder einiges verbessern.

Der Innenbereich überzeugt durch die für den Altbau typischen hohen Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss befinden sich **7 Räume** mit flexibler Struktur, die auch in 2 Wohneinheiten getrennt bewohnt werden könnten, sowie ein Technikraum. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche

Die aktuell bestehende **Küche wurde im Jahr 2021 samt Elektrogeräten erneuert** und ist mit Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet.

Die ursprünglich 3,1m hohen Räume wurden mit schönen Massivholz-Decken um ca. 20 cm abgesenkt, so spart man an den Heizkosten und die Räume haben ihre Großzügigkeit nicht verloren.

Für ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine **Garage, mehrere Abstellplätze vor dem Haus** sowie eine **großzügige Einfahrt** zur Verfügung.

? Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos und alle Details zur Liegenschaft 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 <6.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap