

## Stadthaus mit großem Garten in Zentrumsnähe von Tulln mit Potential und Sanierungsbedarf



Titel - Außenansicht

**Objektnummer: 5576/3545**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Stadthaus             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3430 Tulln an der Donau      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1962                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Garten:</b>                       | 800,00 m²                    |
| <b>Keller:</b>                       | 45,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 284,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,71                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Wetzer**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4





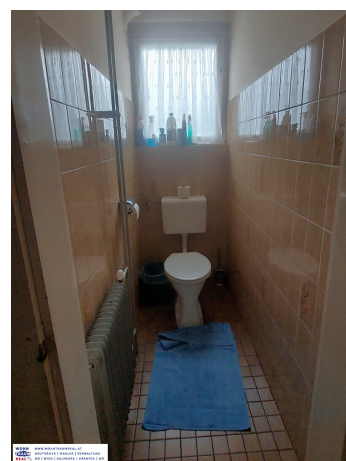
WOHN  
TRAUM  
REAL

WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



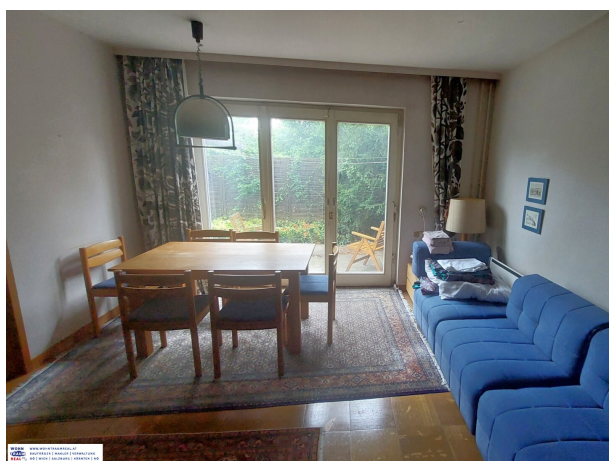
WOHN  
TRAUM  
REAL

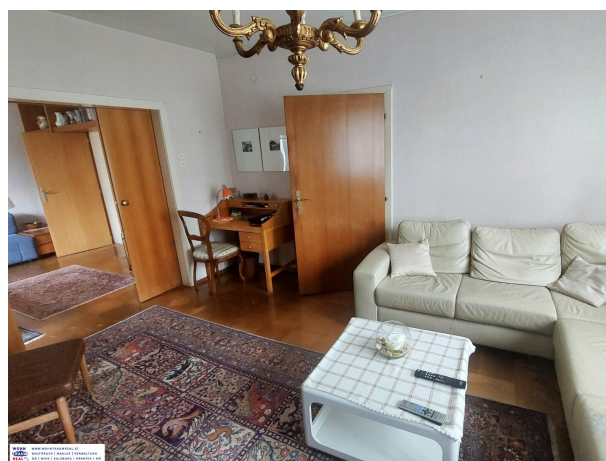
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

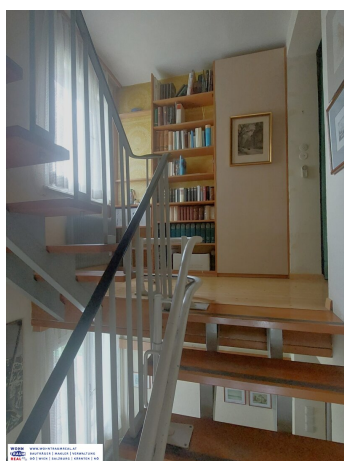


WOHN  
TRAUM  
REAL

WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO









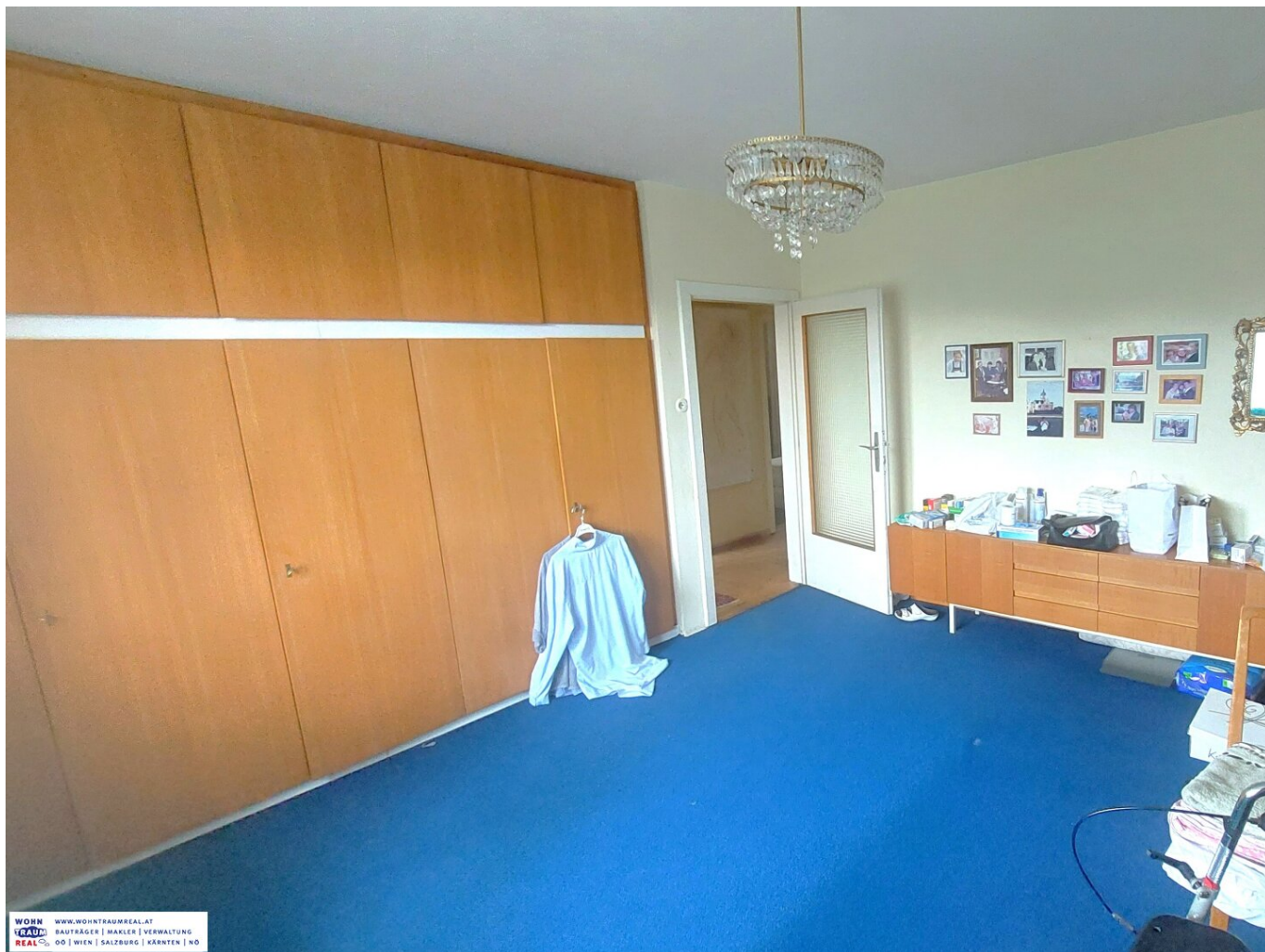
WOHN  [WWW.WOHNRAUMREAL.AT](http://www.wohnraumreal.at)  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL  00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WOHN  [WWW.WOHNRAUMREAL.AT](http://www.wohnraumreal.at)  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL  00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WOHN  [WWW.WOHNRAUMREAL.AT](http://www.wohnraumreal.at)  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL  00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



# Objektbeschreibung

Erster Eindruck im Video: <https://youtu.be/J5zQam6sD18>

Dieses Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise wirkt in Verbindung mit dem großzügigen Garten wie ein Häuschen im Grünen mitten im Stadtzentrum von Tulln. Die Raumaufteilung im Erdgeschoß bietet einen durchgängigen Zusammenhang bei gleichzeitiger Gliederung in Einzelbereiche. Der Wohnbereich strukturiert sich in die Wohnküche samt Speis und den mit dem Wohnzimmer zusammenhängenden Essbereich, von dem aus die Südterrasse erreichbar ist. Im Erdgeschoß wie auch im Obergeschoß sind die Zimmer wie auch jeweils das WC zentral vom Flur aus begehbar. Im Obergeschoß befinden sich drei großzügige Schlafzimmer und das Bad. Das Dachgeschoß ist über das Stiegenhaus samt vorhandenem Treppenlift erreichbar und bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch einen als Arbeitsbereich gestalteten zusätzlichen Raum. Das Haus ist teilunterkellert, was Platz für ausreichend Lagerfläche sowie den Heiz-/Technikraum schafft. Sanierungsbedarf besteht vor allem insofern, dass die energetischen Anforderungen für eine nachhaltige Nutzung geschaffen werden. Dies betrifft vorrangig Fenster, Wärmedämmung, Installationstechnik und sanitäre Anlagen. Die Bausubstanz ermöglicht trotz ihres Alters gute Voraussetzungen für eine Familie zur sofortigen Nutzung. Alles in Allem stellt dieses Angebot ein Schnäppchen für alle dar, die die Vorzüge der Innenstadtlage eingebettet in eine großzügige Grünoase schätzen. Hier kann sich eine Familie wohlfühlen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap