

Traumhaus in Tulln: Ruhige Siedlung, sonniger Garten & viel Platz



Objektnummer: 1751/234

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,18 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	398,00 m²
Kaufpreis:	819.000,00 €
Provisionsangabe:	

29.484,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43664 3500 662















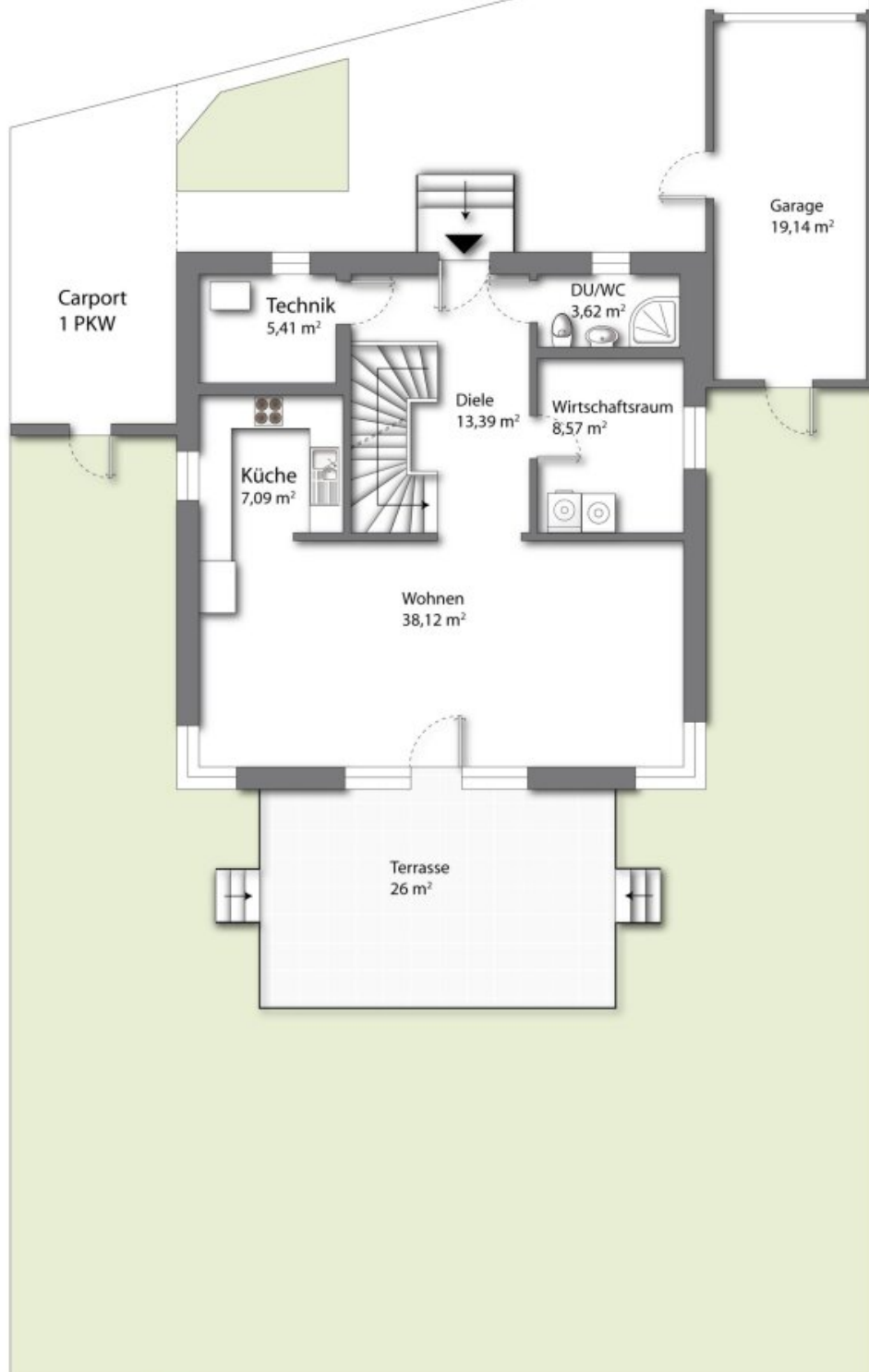


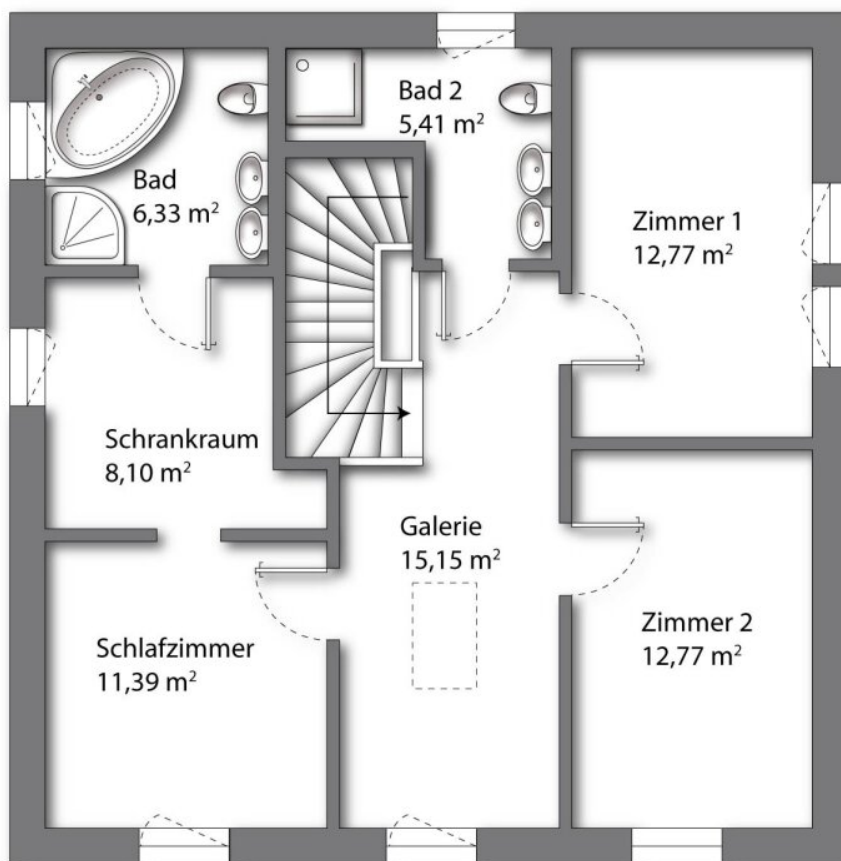






AUTHEN7IC
REAL ESTATE





Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Passiv-Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ideale Lage in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung in Tulln. Trotz der angenehmen Ruhe sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar – eine perfekte Kombination aus Erholung und urbanem Komfort.

Raumaufteilung & Wohnkomfort

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 156,18 m²:

Erdgeschoss:

- Helle, großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse (inkl. Sonnenschutz) und in den liebevoll angelegten Garten
- Ein vielseitig nutzbares Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Büro oder für altersgerechtes Wohnen)
- Badezimmer mit WC, Dusche und Fenster
- Vorraum
- Abstellraum
- Technikraum

Obergeschoss:

- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite und eigenem Schrankraum
- Zwei weitere Schlafzimmer

- Zusätzliches Badezimmer
- Vorraum mit Potenzial zur Umgestaltung in ein weiteres Zimmer

Ausstattung & Highlights

- Moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima das ganze Jahr
- Elektrische, lichtdichte Rollläden im gesamten Haus (komplette Verdunkelung möglich)
- Fertigteilhaus in hochwertiger Ausführung
- Wunderschöner Garten mit ca. 398 m² Fläche
- Grundstücksgröße: ca. 519 m²
- Garage und zusätzlicher Carport
- Kontinuierliche Wohnraumbelüftung mit Rückgewinnung von Wärme
- Automatische Garten Bewässerungsanlage

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage in Tulln:

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Cafés und Restaurants. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität und eine

perfekte Kombination aus Natur und urbanem Angebot. Uniklinik Tulln, die Boku und das Forschungszentrum liegen ebenso in der Nähe.

Verkehrsanbindung:

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof Tulln rasch erreichbar)
- Schnelle Verbindung nach Wien – ideal für Pendler
- Gute Erreichbarkeit über das Straßennetz

Fazit

Dieses Haus ist ideal für Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen in ruhiger Lage mit perfekter Infrastruktur verbinden möchten. Hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau – sowohl im Haus als auch in der Umgebung.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vor!

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap