

## **Erstbezug: Doppel-Haushälfte mit Fernblick und Wohlfühlambiente**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/46265**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3434 Tulbing
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

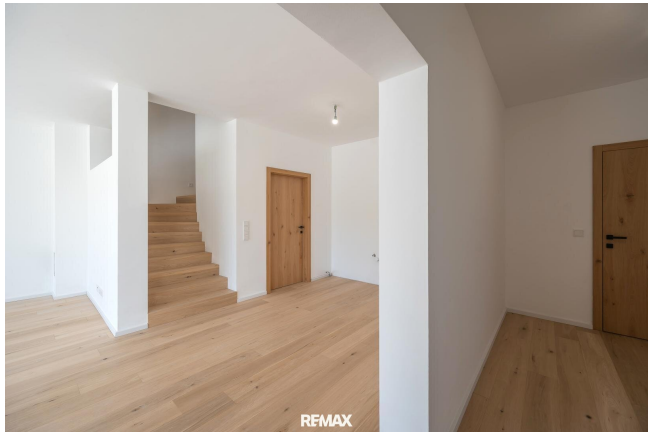
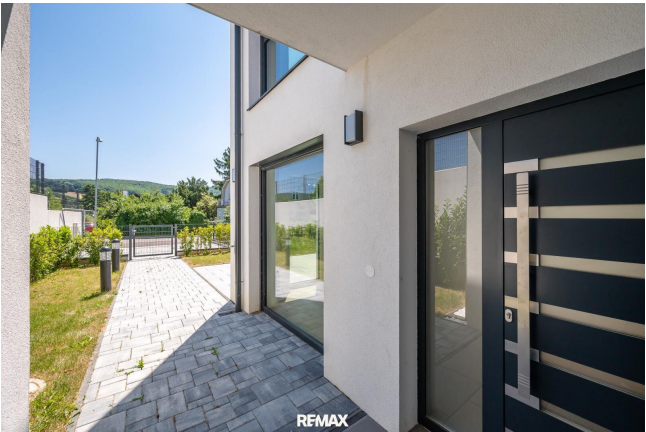
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

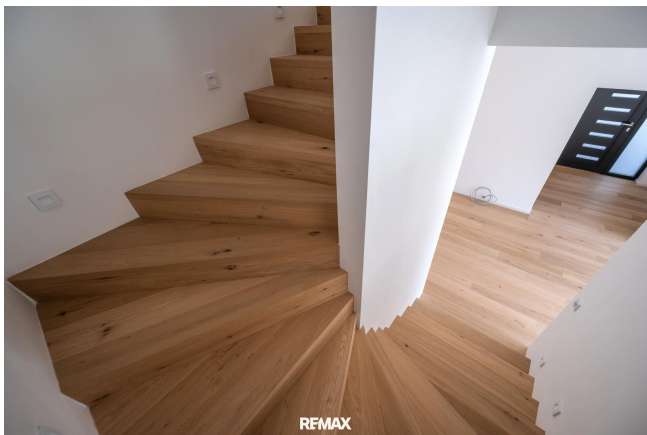
## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Brigitte Molnar**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien





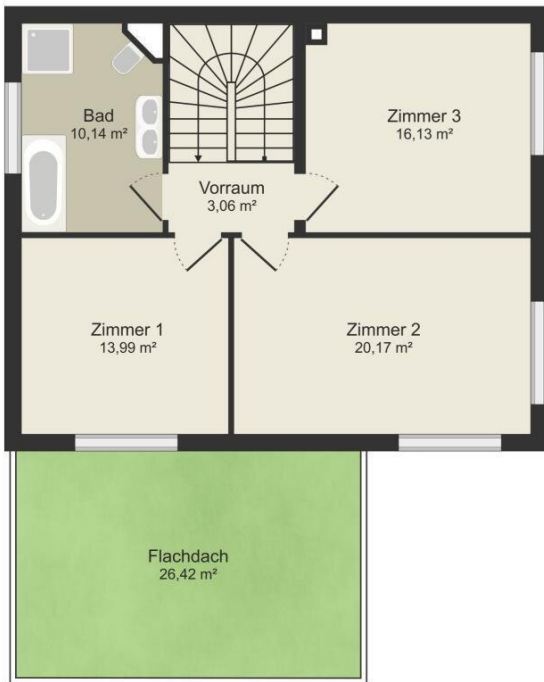






Haus 2 - Erdgeschoss

REMAX



Haus 2 - Obergeschoss

REMAX

# Objektbeschreibung

## Objektübersicht

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Wilfersdorf bei Tulbing (Bezirk Tulln), das Lebensqualität neu definiert. Auf rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche Erstbezug mit vier lichtdurchfluteten Zimmern bietet dieses 2022 errichtete Haus viel Raum zum Durchatmen, Wohlfühlen und Ankommen. Das offene Wohn-Esszimmer im Erdgeschoß mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse und dem schön angelegten Garten schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen – perfekt für gesellige Abende, ruhige Rückzugsmomente oder fröhliche Stunden im Freien.

Im Obergeschoß erwarten Sie drei ruhige Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, das Tageslicht in Ihr Morgenritual bringt. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit unverbaubarem Fernblick über die sanften Hügel des Wienerwalds – ein täglicher Luxus, der inspiriert und entschleunigt.

Ein Gäste-WC im Erdgeschoß sowie durchdachte Abstellflächen sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Der Grundriss ist klar strukturiert und ideal für Paare wie Familien, da alle Räume separat begehbar sind – mit einem Wort: Wohlfühlambiente mit Raum zur Entfaltung.

Der Kaufpreis für dieses stilvolle Zuhause beträgt EUR 529.000,--.

## Lagebeschreibung

Ruhig. Grün. Gut angebunden. So lässt sich die Lage dieses Hauses in Wilfersdorf wohl am besten beschreiben. Hier wohnen Sie in einer charmanten Wohngegend, umgeben von Natur und doch nicht fern der Stadt. Wien ist durch die gute Verkehrsanbindung rasch erreichbar, während Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe für eine gute Infrastruktur sorgen.

Ein NÖ Landeskindergarten befindet sich einige Fußminuten weiter im Ort; die Volksschule ist in Tulbing.

Mit dem Auto sind Sie in 30 Minuten beim P&R Hütteldorf; öffentlich erreichen Sie mit Wien mit der Bahn (Tulln, Langenlebarn etc.)

Für Familien besonders wertvoll: Volksschule, weiterführende Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote – vom Radfahren über Wandern bis hin zu Ausflügen in den Wienerwald – befinden sich direkt vor Ihrer Haustür. Hier verbinden sich Naturerlebnis und Alltagstauglichkeit auf schönste Weise.

### Gebäude- & Wohnungsbeschreibung

Das Haus vereint moderne Architektur, hochwertige Bauweise und liebevolle Details, die das Wohnen besonders machen. Auf dem rund 240 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde eine Wohnwelt geschaffen, die durch Helligkeit, Wärme und eine offene Atmosphäre überzeugt (schlüsselfertig!). Die Ausrichtung nach Süden bringt nicht nur Sonne, sondern auch eine besondere Wohnqualität – hell, freundlich und offen für neue Lebensgeschichten.

Ob Familienfeste im Garten, entspannte Stunden auf der Terrasse oder gemütliche Abende im Wohnbereich – dieses Haus ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen.

### Ausstattung im Detail

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- \* Hochwertige Boden- und Türelemente
- \* Fußbodenheizung mit energieeffizienter Wärmepumpe
- \* 4-fach-verglaste Fenster für optimalen Schallschutz und Wärmedämmung
- \* Perfekter Grundriss für komfortables, offenes Wohnen

\* Erstbezug – alles neu, alles bereit für Ihren Einzug

## Verfügbarkeit & Kontakt

Dieses traumhafte Haus ist ab sofort bezugsfertig und bietet sowohl jungen Familien als auch Paaren einen idealen Rückzugsort mit hohem Anspruch an Lebensqualität und Stil.

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

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 <5.000m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <6.500m

Geldautomat <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <6.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap