

## **Modernes Haus auf Pachtgrund im EHZ I zum ganzjährig Wohnen**



Außenansicht von der Wiese vor dem Haus

**Objektnummer: 5072**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

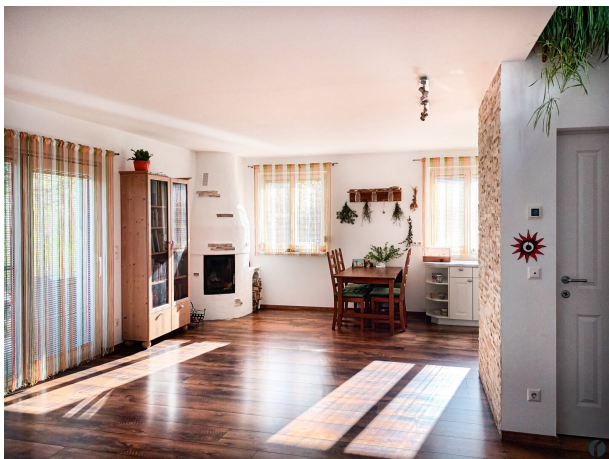
9.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

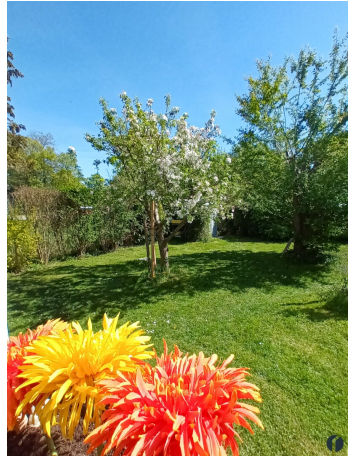
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln







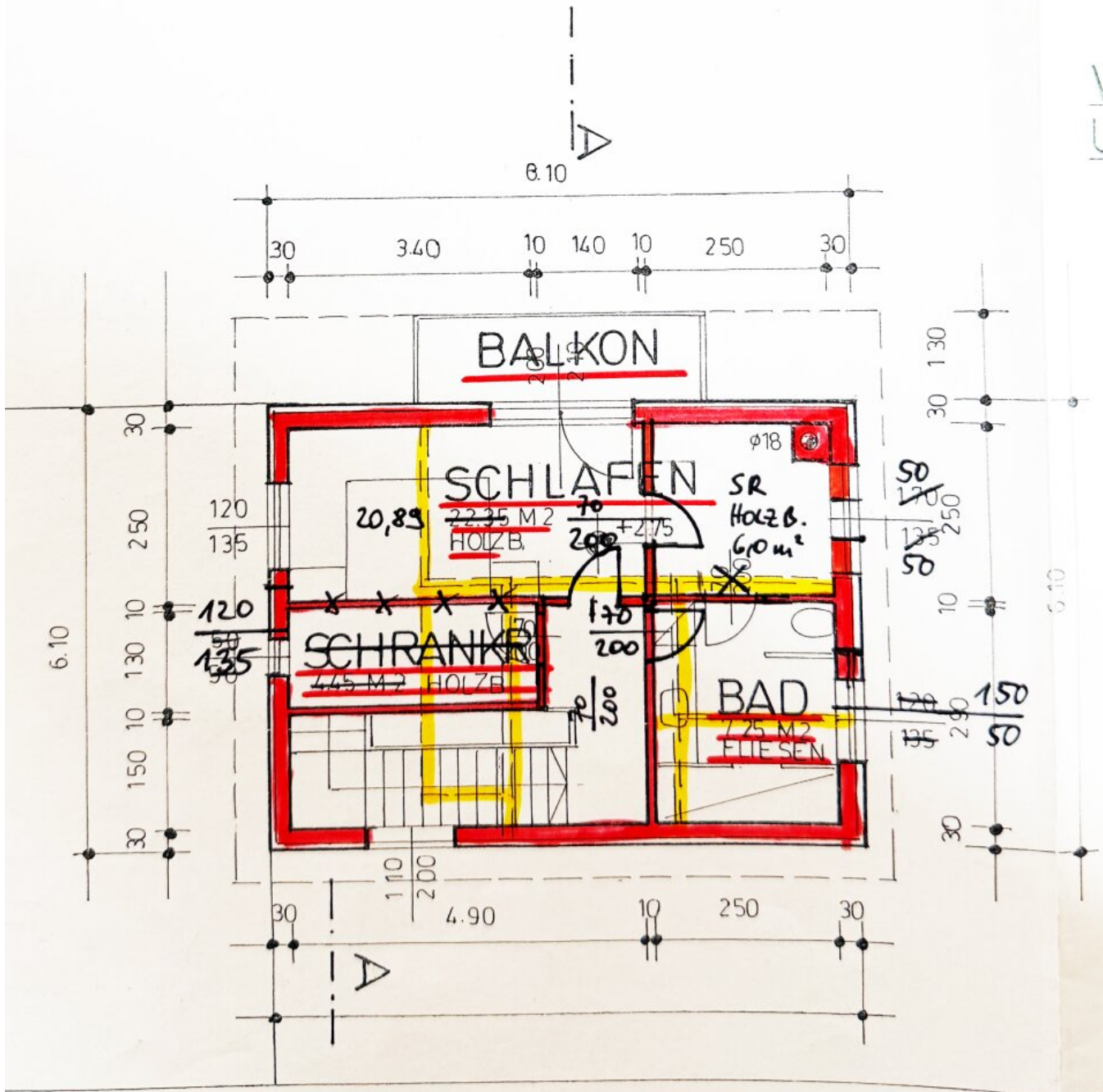








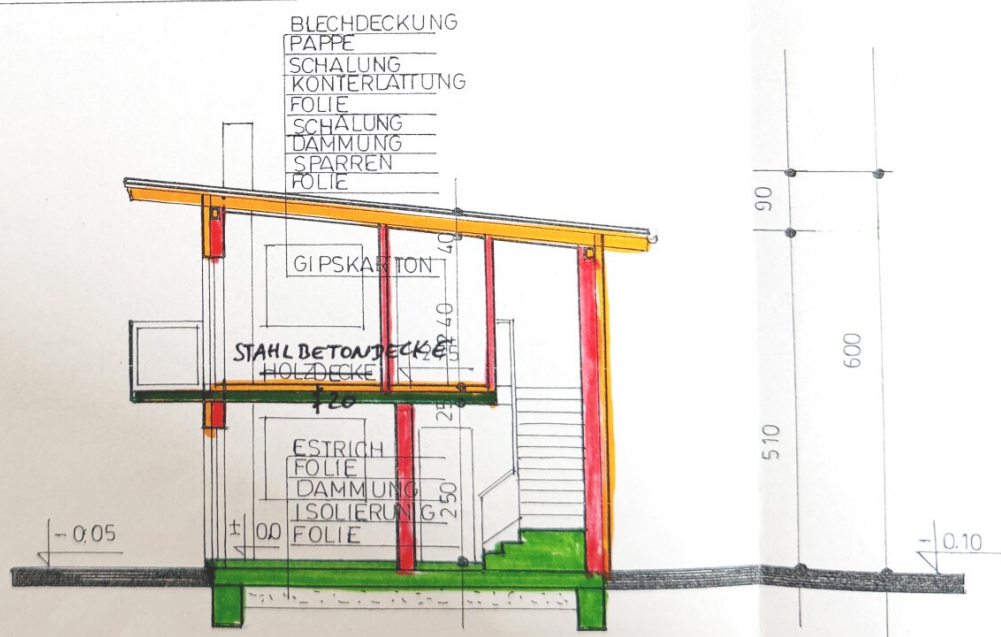




OBERGESCHOSS

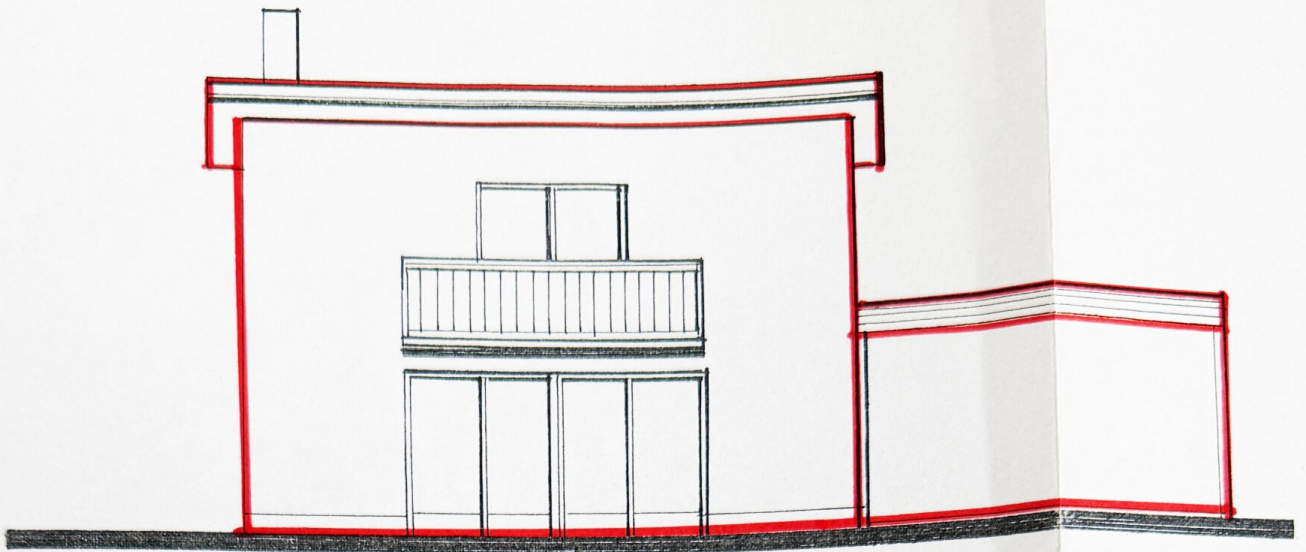


VERBAUTE FLÄCHE 49.41 M<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM 266.80 M<sup>3</sup>



SCHNITT A-A





ANSICHT-NORDEN

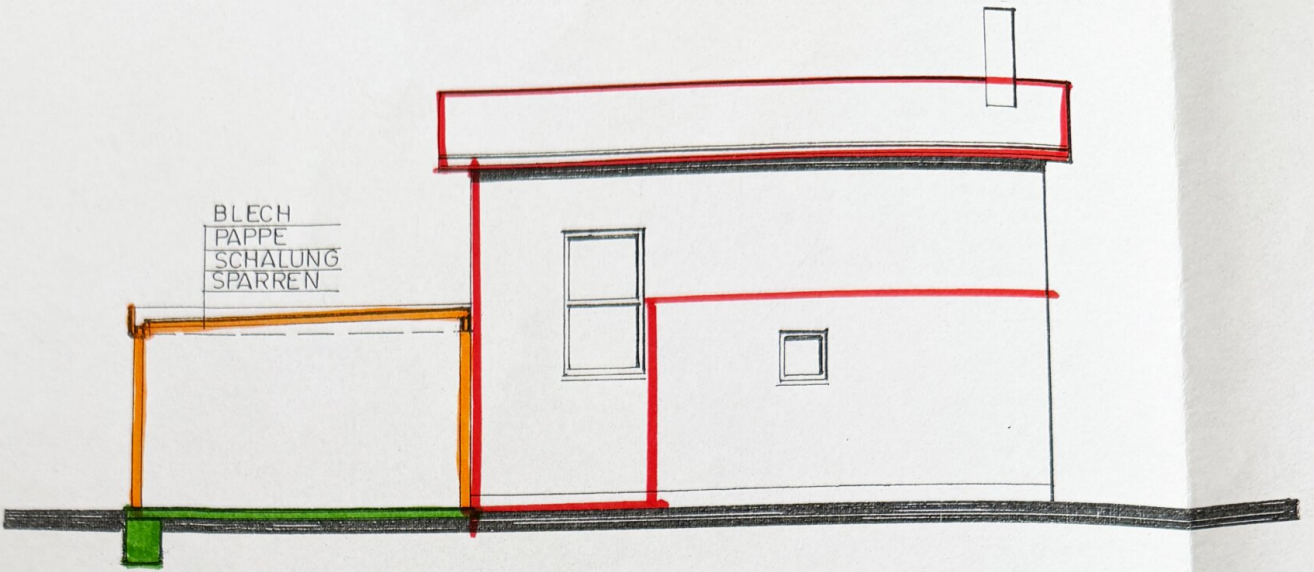




ANSICHT-OSTEN



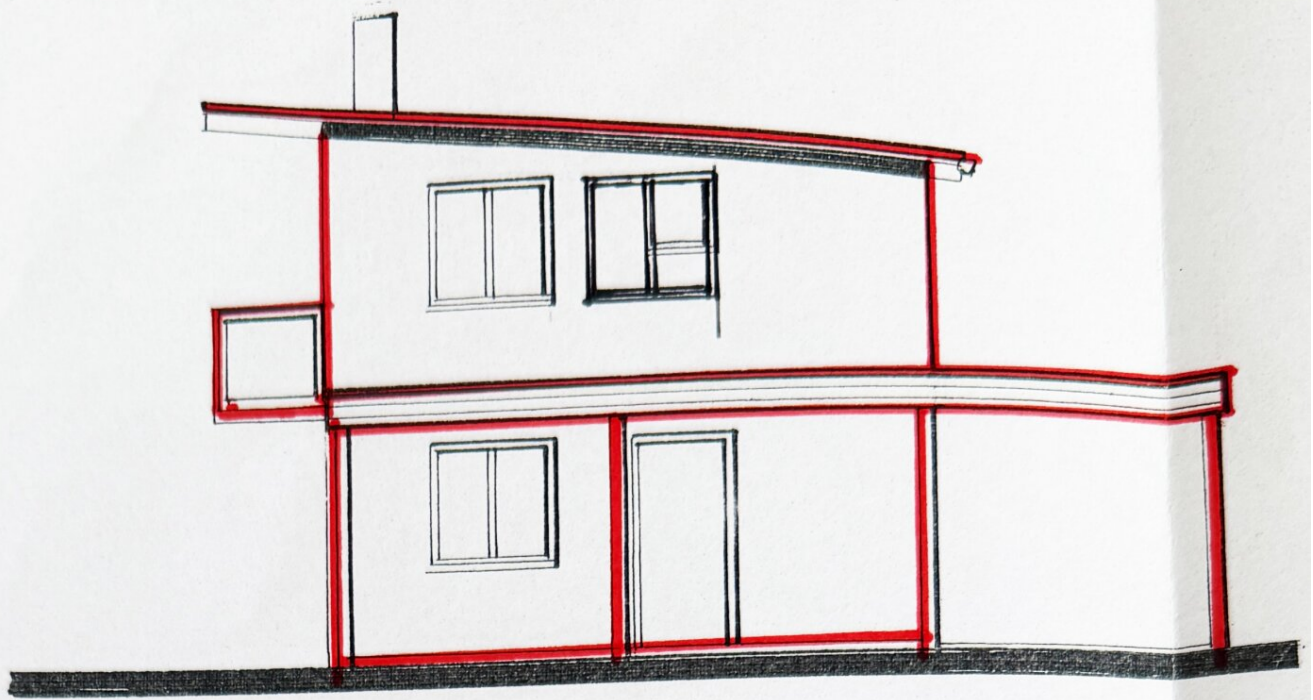
BLECH  
PAPPE  
SCHALUNG  
SPARREN



ANSICHT - SÜDEN

!

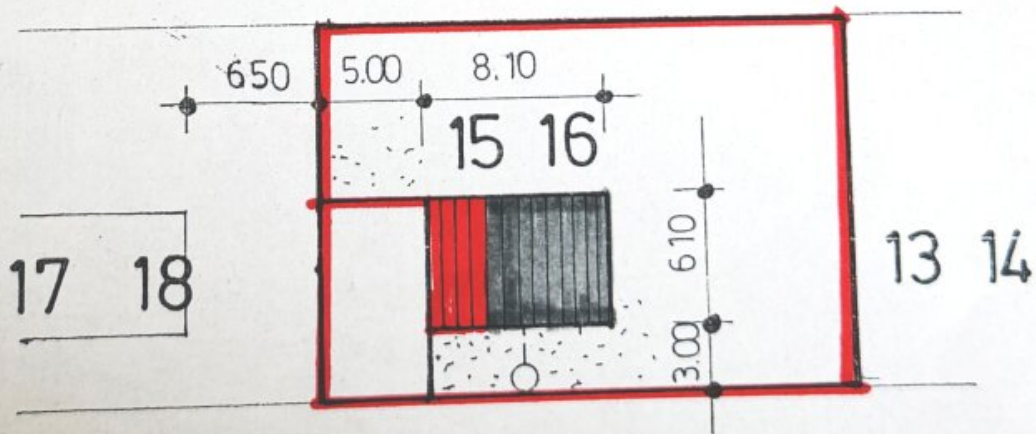




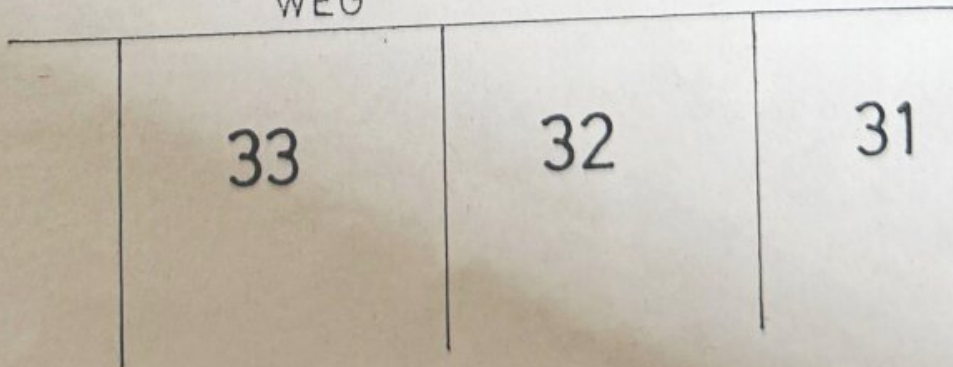
ANSICHT-WESTEN



DAMM - DONAU



WEG



LAGEPLAN  
M. 1:500



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes, **erst 2013 neu errichtetes Haus** auf Pachtgrund im EHZ I in Tulln.

Das schöne Haus überzeugt durch seine gemütliche Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und die Möglichkeit zum **ganzjährigen Wohnen**. Dank Vollwärmeschutz, Kaminheizung, Fußbodenheizung und ergänzender Elektroheizung eignet sich die Liegenschaft ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

Das Haus befindet sich auf einem liebevoll gestalteten Grundstück in Form einer Doppelparzelle mit **Gartenhaus, Obstbäumen, einem ca. 45 m<sup>2</sup> großen Carport** in massiver Holzbauweise sowie einem elektrisch bedienbaren Schiebetor. Mehrere Außenbereiche – darunter ein **Balkon im Obergeschoß** sowie eine **Terrasse im Erdgeschoß** – schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien. Zusätzlich zu ihrem Garten können sie auch die hinter dem Haus befindliche Wiese nutzen, die Sie direkt durch ein Gartentor erreichen. Ein üppiger Naturgarten mit 100m<sup>2</sup>

## Raumaufteilung

### Erdgeschoß

Im Erdgeschoß befindet sich der gemütliche Wohnbereich mit **offener Küche**. Die Küche ist neuwertig ausgestattet und verfügt über **Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank**. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **WC mit Waschbecken**.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Der Kamin sorgt nicht nur für eine angenehme Atmosphäre, sondern beheizt über Warmluftauslässe auch das Obergeschoss gleich mit.

### Obergeschoß

Das Obergeschoß bietet ein **großes Schlafzimmer** mit direktem Zugang zu einem Balkon. Besonders praktisch ist der **begehbare Schrank**, der zusätzlichen Stauraum schafft. Eine Klimaanlage sorgt auch an warmen Tagen für angenehme Temperaturen.

Das großzügige Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über ein Fenster, ein WC sowie eine **Walk-In-Dusche mit Regenwalddusche**.

## Ausstattung

Die Liegenschaft bietet eine solide und komfortable Ausstattung:

- Baujahr 2013
- Vollwärmeschutz
- Kamin
- Elektroheizung (bei Bedarf)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- neuwertige Küche
- Klimaanlage im Obergeschoß
- Walk-In-Dusche mit Regenwalddusche
- begehbare Schrank
- Laminat- und Fliesenböden
- Außenrollos
- hochwertiges Aluminium-Geländer im Stiegenhaus
- A1-Internet vorhanden
- großes Carport

## Technik

Die Wasserversorgung erfolgt über die **Ortswasserleitung**. Ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden; die Abwasserentsorgung erfolgt wie in der ganzen Siedlung über eine **Senkgrube mit ca. 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen**.

## Besonderheiten

Dieses Haus eignet sich ideal für Menschen, die ein kompaktes, gut ausgestattetes Zuhause mit Garten suchen und die Vorzüge eines Pachtgrundstücks schätzen. Die Kombination aus Kamin, Fußbodenheizung, Vollwärmeschutz und moderner Ausstattung macht die Liegenschaft auch **für dauerhaftes Wohnen interessant. Eine Hauptwohnsitzmeldung ist möglich.**

## Lage

Wassersport Fans kommen bei diesem direkt an der Donau und nahe der Großen Tulln gelegenen Haus voll auf ihre Kosten. In wenigen Gehminuten erreichen sie den in unmittelbarer Nähe, an der Großen Tulln gelegenen, Segel- und Ruderverein. Mit dem Kajak oder Kanu können sie den Altarm direkt hinter der Siedlung erkunden oder die Donau befahren. Fahren Sie mit dem Fahrrad in Richtung Tulln Zentrum, kommen Sie beim Wasserschiklub sowie dem Alpenvereinshaus und dem Paddelclub vorbei.

Das Zentrum von Tulln erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto, zu Fuß gehen sie ca. 20 Minuten. Tulln bietet unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Kulturbetriebe, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen und ist außerdem als Schul- und Universitätsstadt sowie als Messestandort bekannt. Alle Infos zur Stadt Tulln finden Sie auf [www.tulln.at](http://www.tulln.at).

## Pachtvertrag

Der Pachtvertrag wird auf 25 Jahre abgeschlossen und wird im Gemeinderat beschlossen Die Jahrespacht samt Betriebskosten und Müllabfuhr beläuft sich derzeit auf € 4.894,15.

**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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap