Ruhig gelegener Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss



Objektnummer: 5270/45

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Rust im Tullnerfeld
Baujahr:	1985
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	290,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 181,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
Heizkosten:	75,00 €

Provisionsangabe:

19.080,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



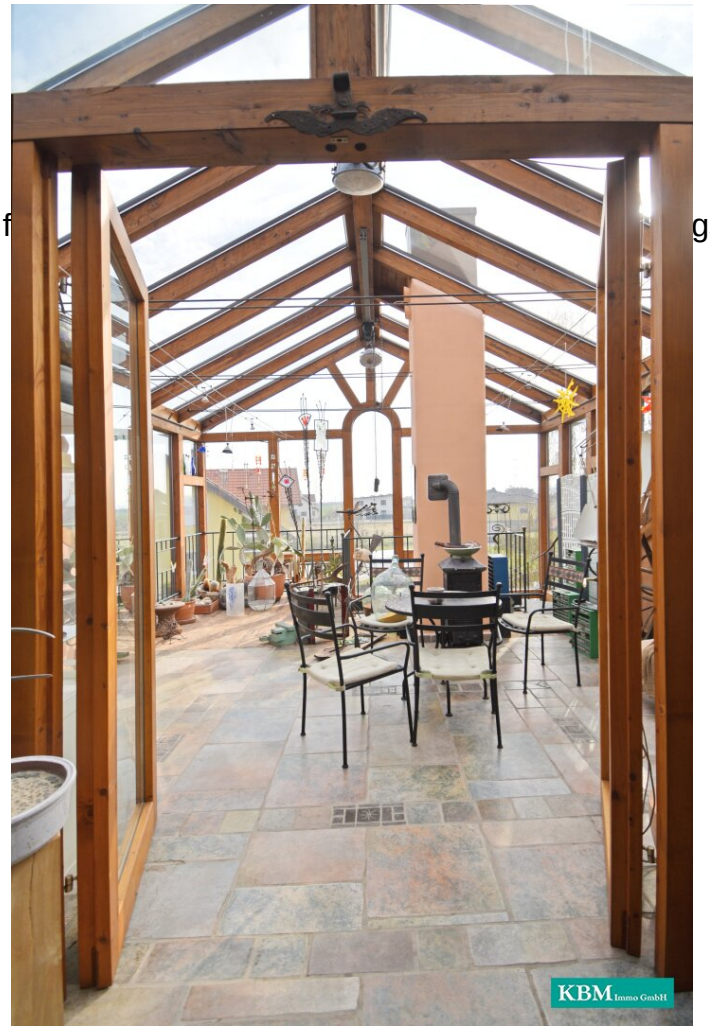
Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH

Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.








GLAS EISEN KERAMIK
GLASATELIER STANGEL
KBM Immo GmbH





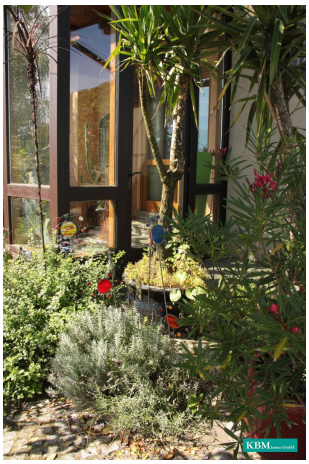





































KBM Immo GmbH

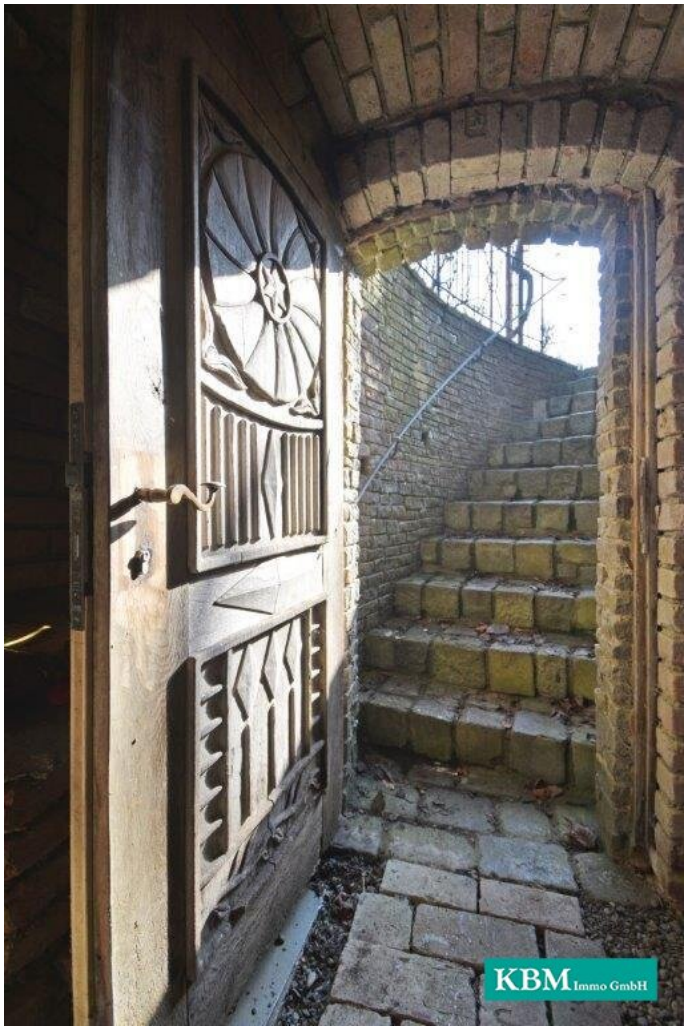

KBM Immo GmbH


KBM Immo GmbH


KBM Immo GmbH


KBM Immo GmbH

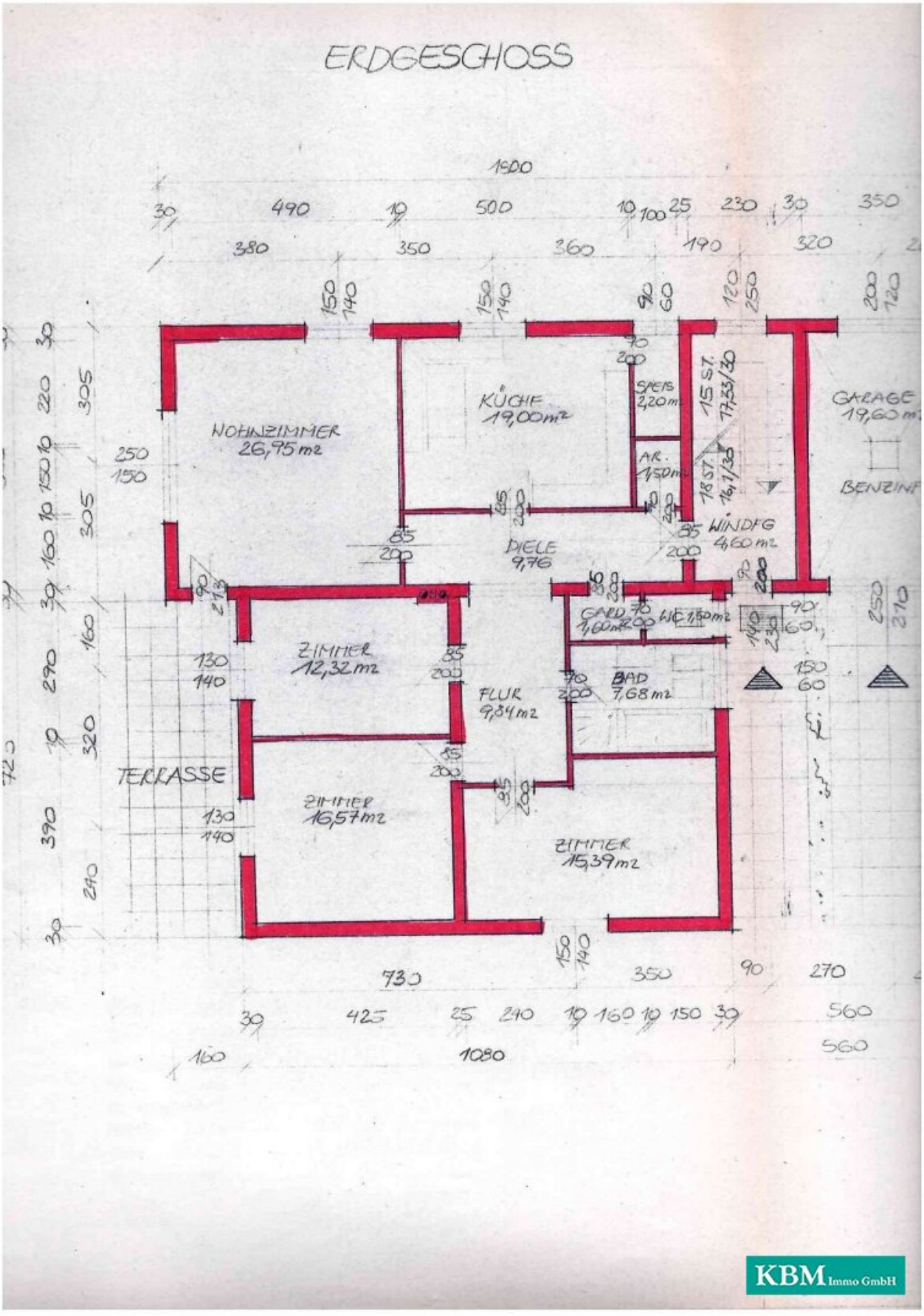

KBM Immo GmbH

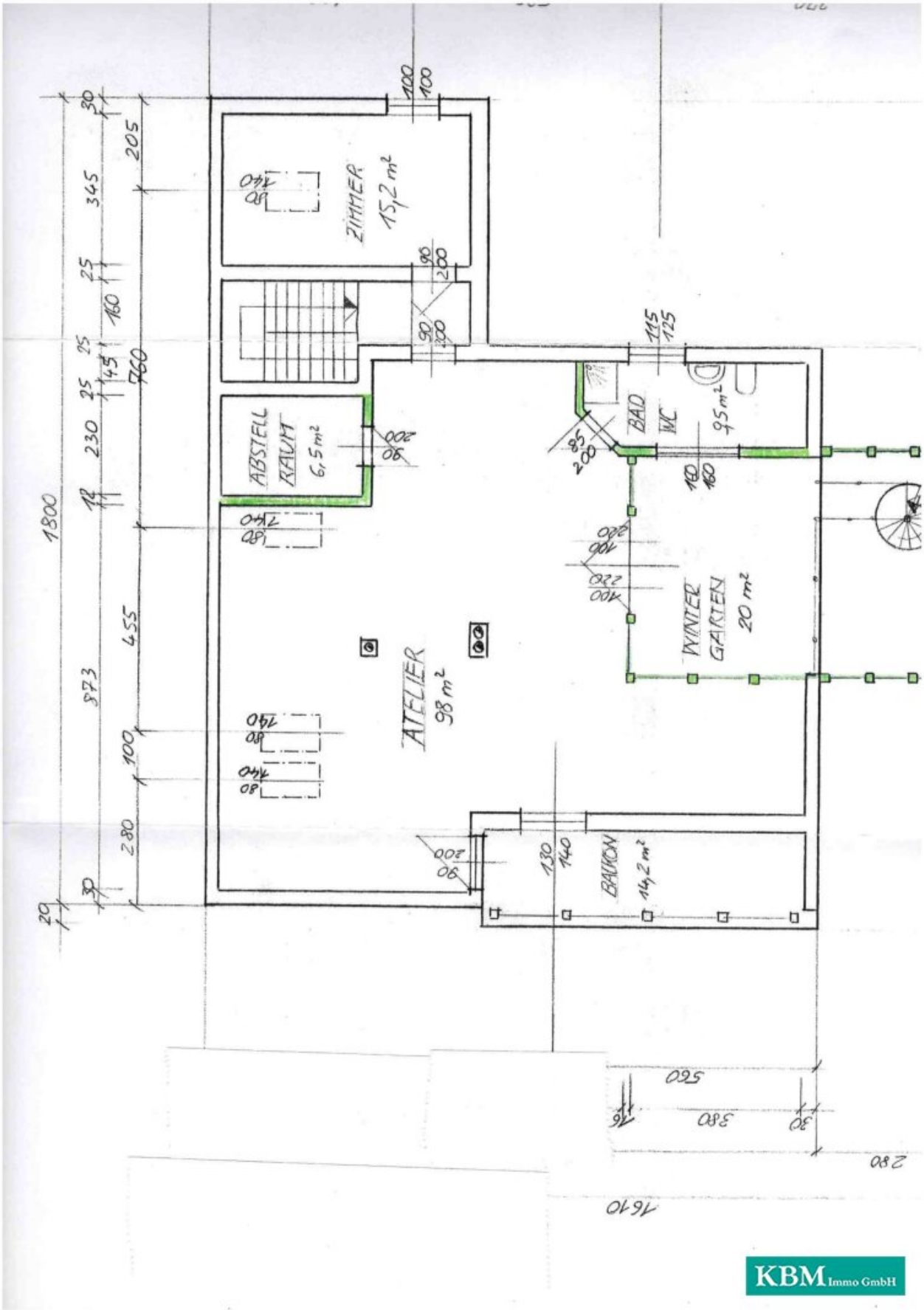

KBM Immo GmbH





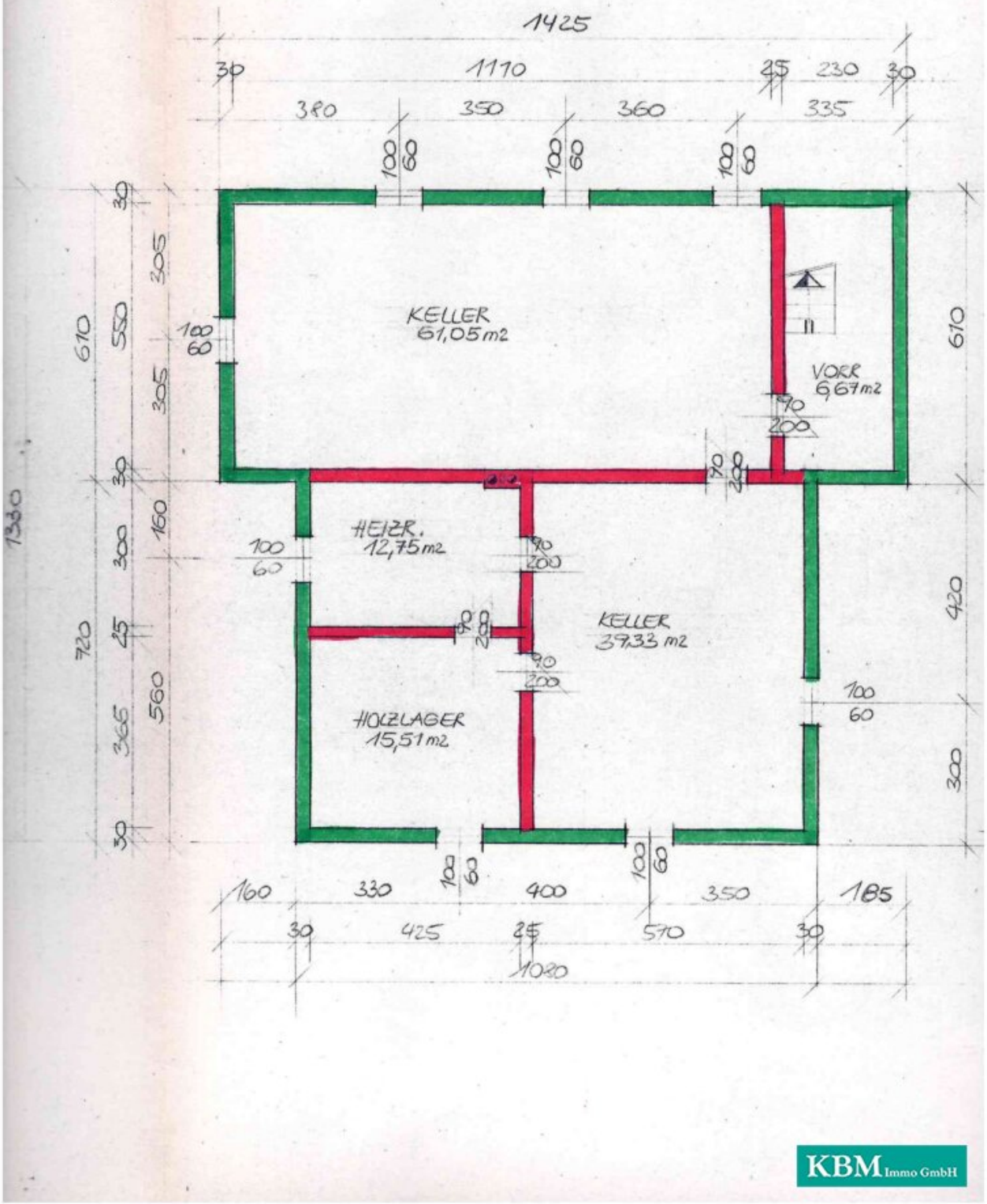

KBM Immo GmbH


ERDGESCHOSS
WOHNZIMMER
26,95 m2
KÜCHE
19,00 m2
SPEIS
2,20 m2
AR.
1,50 m2
15 ST.
17,33/30
18 ST.
16,1/30
GARAGE
19,60 m2
BENZIN
WINDFG
4,60 m2
DIELE
9,76
GARD
1,60 m2
WC 1,50 m2
ZIMMER
12,32 m2
FLUR
9,34 m2
BAD
7,68 m2
TERRASSE
ZIMMER
16,57 m2
ZIMMER
15,39 m2
1500
490
500
380
350
360
190
320
350
730
425
240
1080
560
270



KBM Immo GmbH

KELLER



KBM Immo GmbH

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ruhig gelegener Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss in Rust im Tullnerfeld, erbaut im Jahr 1985.

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit 38-cm-Wienerberger-Ziegeln errichtet und außen mit mineralischem Thermoputz versehen.

Gebäude & Ausstattung

- Massivbetonkeller mit viel Stauraum, Heizraum und Holzlager
- Moderne 3-fach-verglaste Fenster
- Ausgebautes Dachgeschoss mit 30–35 cm starker Dämmung
- Dachdeckung aus Rhombus-Eternit

Heizung

Geheizt wird das gesamte Haus mittels effizienter Scheitholzheizung in Kombination mit Fußbodenheizung.

- Sehr niedrige Heizkosten: ca. € 900/Jahr
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit geringer Vorlauftemperatur von ca. 28 °C
- zwei Kachelöfen im Erdgeschoss. Der Kachelofen in der Küche bietet auch eine Kochmöglichkeit inkl. Backrohr
- Zusätzlich befinden sich im Keller zwei Radiatoren

- Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch

Innenraum

Im Großteil des Wohnbereichs ist ein hochwertiger Cottoboden verlegt. Vom Wohnraum gelangt man direkt in den 1994 erbauten, beheizbaren, 2-geschoßigen Wintergarten, der zusätzlich durch eine Wendeltreppe ins Dachgeschoss beeindruckt. Dadurch ist dieses Geschoss ein lichtdurchfluteter Raum, der zusätzlich zur Fußbodenheizung mit dem eigenen Kachelofen beheizt werden kann. Im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer, ein WC und eine Sauna. Über der Garage wurde zusätzlich ein Raum geschaffen.

Nach Absprache können Einbauküche und ausgewählte Möbel im Haus verbleiben.

Außenbereich

Das Grundstück bietet einen großzügigen Garten mit zahlreichen Highlights:

- Schwimmbiotop
- Weinkeller
- Gartenhaus
- Liebevoll gestaltete Details im Außenbereich
- Garage

Hinweis

Beim Hochwasser 2024 war ausschließlich der Keller betroffen.

Bei den monatlichen Betriebskosten von € 400,00 sind Kanalgebühr, Rfgk, Müll, Grundsteuer und die Versicherung enthalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <10.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap