

## **Ruhe, Raum und Qualität: Großes Einfamilienhaus mit Naturpool, Teich und Wärmepumpe**



Außenansicht vom Garten aus

**Objektnummer: 5105**

**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>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,70 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	18,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

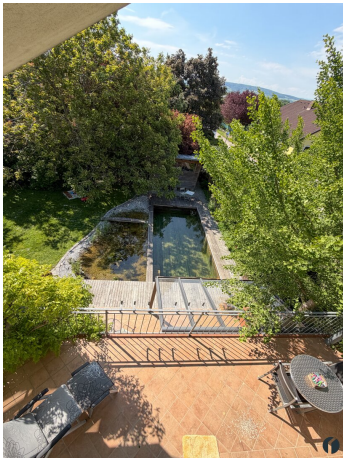
## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und beliebter Wohnlage von Tulln an der Donau.

Die im Jahr 2000 errichtete Liegenschaft bietet ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen und befindet sich auf einem ca. 815 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume, hochwertige Ausstattung und einen liebevoll gestalteten Außenbereich mit großer Südterrasse, Naturpool, Naturteich und viel Grün.

Das Objekt ist ab September 2026 beziehbar und eignet sich ideal für Familien oder all jene, die großzügiges Wohnen, naturnahe Lebensqualität und moderne, energieeffiziente Haustechnik verbinden möchten.

### Wohnbereich und Raumaufteilung

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses. Ein Specksteinofen sorgt für besondere Behaglichkeit, während die offene Raumwirkung dennoch klar in Wohn- und Essbereich gegliedert ist. Edle Esche-Parkettböden, Granit-Steinboden und Fliesen schaffen ein stilvolles, zeitloses Wohnambiente.

Direkt angrenzend befindet sich die hochwertige EWE-Küche mit Miele-Geräten, Granit-Arbeitsplatte, gemütlicher Essecke und praktischer Speisekammer. Im Erdgeschoss stehen außerdem eine großzügige Diele sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Im ersten Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Ankleideraum sowie ein privates Badezimmer mit Walk-in-Dusche, zwei Waschbecken, Bidet und WC. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC eignet sich ideal als Kinderbad. Der Balkon bietet einen schönen Blick in den Garten.

Das zweite Obergeschoss bietet ein großzügiges Studio, das vielseitig nutzbar ist – etwa als Büro, Gästezimmer, Jugendbereich, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC ist vorhanden, Anschlüsse für eine kleine Küche sind vorbereitet.

### Keller, Garten und Außenbereich

Das Haus ist großzügig unterkellert und bietet mehrere Lagerräume, einen Technikraum mit Waschküche sowie einen charmanten, tiefer liegenden Erdkeller, der sich ideal als Weinkeller eignet.

Der Garten ist liebevoll gestaltet und bietet viel Platz zum Entspannen, Gärtnern und

Genießen. Besonders hervorzuheben sind der massive Naturpool aus Tannenholz mit eigener Wärmepumpe, der angrenzende Naturteich, die große Südterrasse, massive Hochbeete sowie eine Gartenhütte aus Lärchenholz.

Zusätzlich zum Ortswasser steht ein ca. 9 m tiefer Hausbrunnen zur Gartenbewässerung zur Verfügung. Gartenbeleuchtung mit Funksteuerung sowie mehrere Wasserentnahmestellen ergänzen die praktische Ausstattung.

Ein Carport für zwei Fahrzeuge mit Wallbox sowie ein dahinter liegender Geräteraum mit direktem Zugang in den Garten runden das Angebot ab.

## **Ausstattungshighlights**

- ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- ca. 815 m<sup>2</sup> Grundstück
- 6 Zimmer
- 3 Badezimmer plus Gäste-WC
- hochwertige EWE-Küche mit Miele-Geräten
- Granit-Arbeitsplatte und Speisekammer
- Specksteinofen im Wohnzimmer
- Esche-Parkett, Granit-Steinboden und Fliesen
- Grundwasser-Wärmepumpe von Buderus, Baujahr 2023
- Solarpaneele für Warmwasser mit Pufferspeicher
- Fußbodenheizung und Radiatoren

- Zentralstaubsauger
- Holz-Alu-Fenster, 2-fach verglast
- Internorm-Eingangstür
- Glasfaser-Anbindung über kabelplus
- große Südterrasse und Balkon
- Naturpool aus massivem Tannenholz mit eigener Wärmepumpe
- Naturteich und Hochbeete
- Hausbrunnen zur Gartenbewässerung
- Gartenhütte aus Lärchenholz
- Carport für zwei Fahrzeuge mit Wallbox
- großzügiger Keller mit Technikraum, Waschküche und Weinkeller
- Wäscheschacht vom Obergeschoss in den Keller

Die jährlichen Gesamtkosten inklusive Gemeindeabgaben, Heizung, Warmwasser, Versicherung und Rauchfangkehrer betragen im Jahr 2025 rund € 7.110,-.

## **Laufende Pflege und Modernisierungen**

Die Liegenschaft wurde laufend gepflegt und modernisiert. Zu den wichtigsten Erneuerungen zählen unter anderem der Heizungstausch auf Grundwasser-Wärmepumpe im Jahr 2023, die Ergänzung der Solaranlage für Warmwasser, die Neugestaltung des Gartens mit Naturpool, Naturteich und Brunnen, die Modernisierung des Elternbades sowie laufende Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Tulln an der Donau. Kindergarten und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Campus Tulln, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeitangebote sind gut erreichbar.

Tulln bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, Ärzten, Apotheken, Supermärkten, Gastronomie, Sport- und Freizeitangeboten. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist attraktiv: Von Tulln bestehen regelmäßige Zugverbindungen Richtung Wien, Krems und über den Bahnhof Tullnerfeld auch nach St. Pölten, Linz und weiter Richtung Westen.

**Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit weiteren Details und Fotos zu.**

## Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Objektunterlagen sowie genaue Adressdaten der Liegenschaft können vorab nicht übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap