

Gepflegtes Reihenhaus mit Garten und Carport zu mieten



Im Garten

Objektnummer: 5113

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	53,10 m ²
Keller:	60,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m ² * a
Gesamtmieta	2.560,50 €
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.536,82 €
Betriebskosten:	236,82 €
USt.:	23,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Jens Wienberg











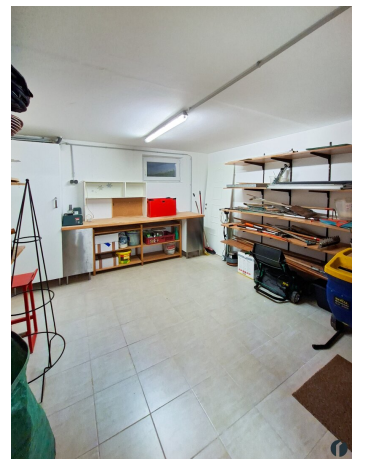




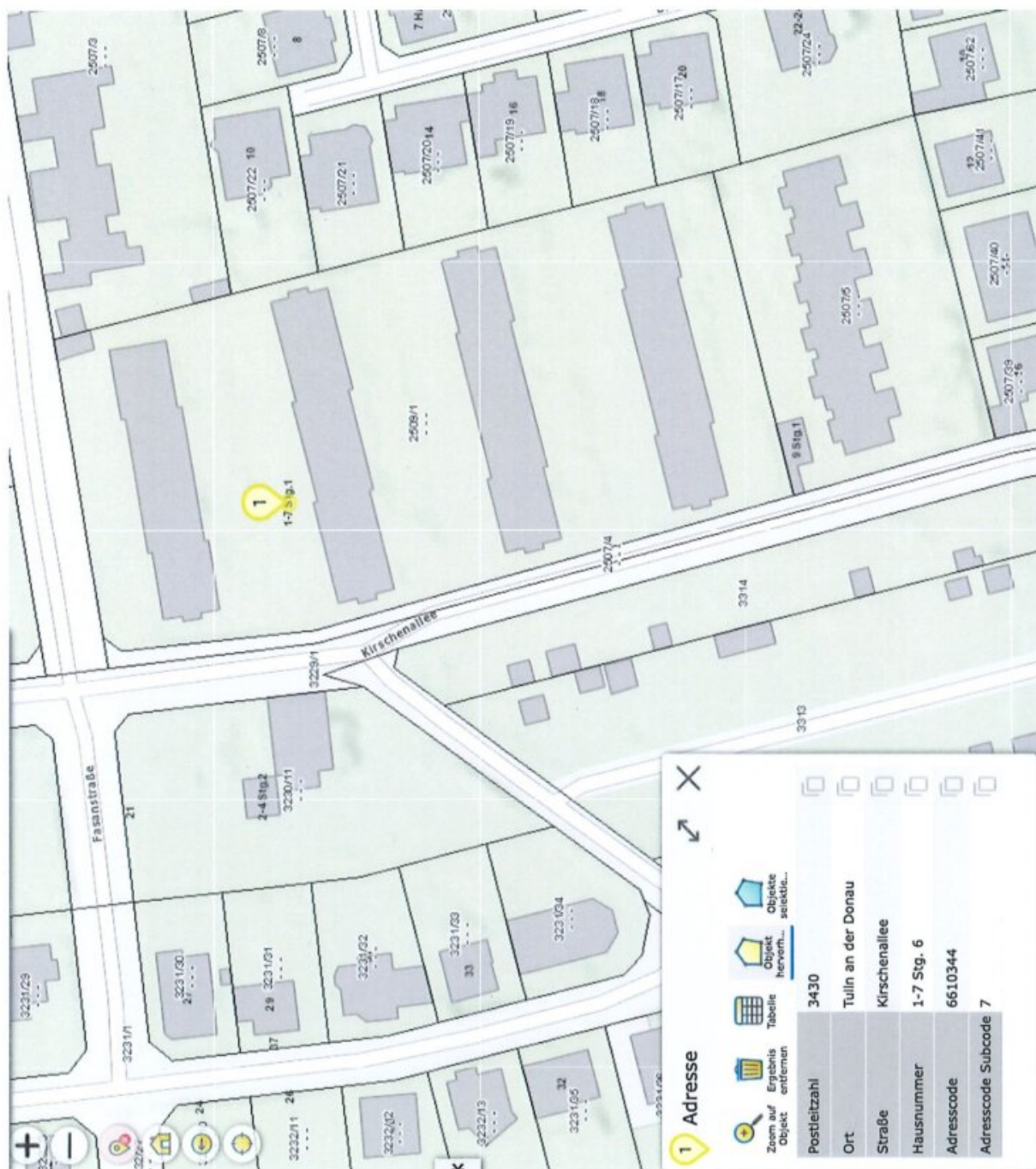


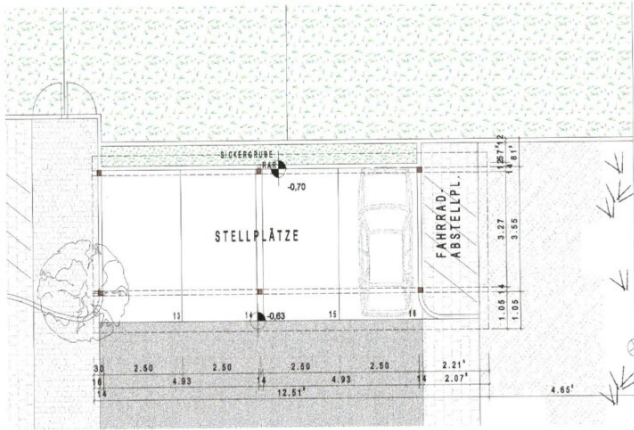




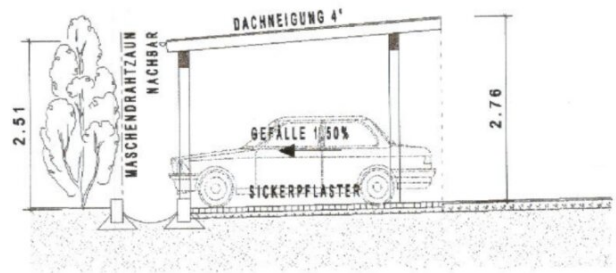






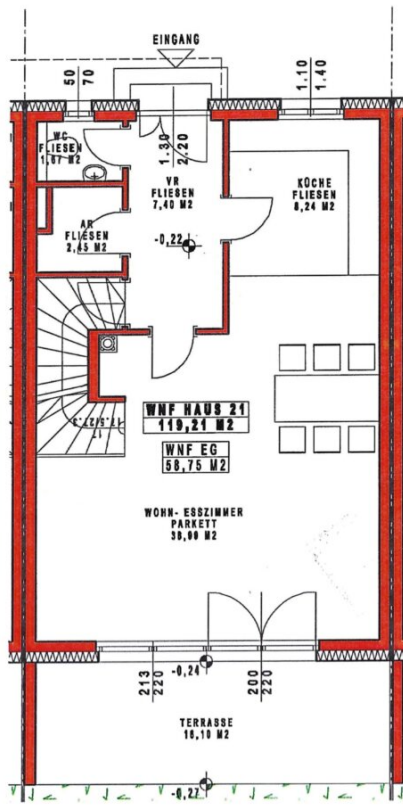


CARPORT BLOCK A-D

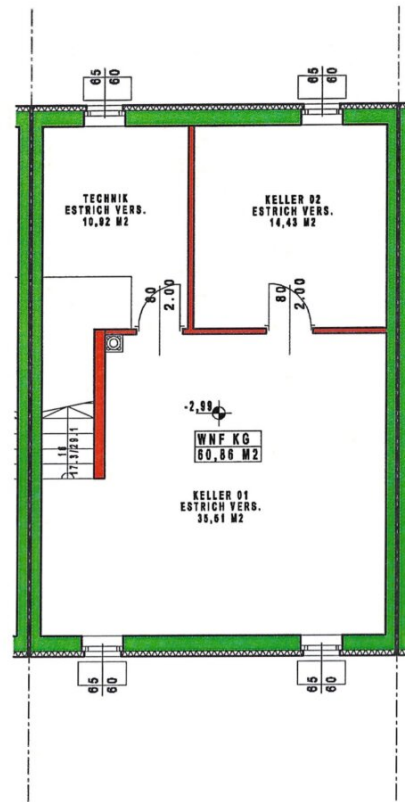


CARPORT SEITENANSICHT





ERDGESCHOSS



KELLERGEESCHOSS



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein sehr gepflegtes Reihenhaus in Tulln, das durch seine durchdachte Raumaufteilung, den liebevoll gestalteten Garten und die hochwertige Ausstattung überzeugt. Das im Jahr 2009 errichtete Haus wurde in Ziegelbauweise gebaut und befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand. Vor der Neuvermietung wurde das Haus frisch ausgemalt und ist ab sofort beziehbar.

Bereits beim Betreten zeigt sich der gepflegte Charakter der Liegenschaft. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Parkettboden, offenem Raumgefühl und direktem Zugang zur südseitig ausgerichteten Terrasse sowie in den Garten. Der Parkettboden im Wohnzimmer wurde abgeschliffen und neu lackiert. Ein Schwedenofen sorgt zusätzlich für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre. Für angenehme Temperaturen steht eine Klimaanlage von Daikin zur Verfügung.

Die offene, geräumige EWE Küche ist hochwertig ausgestattet und bietet unter anderem eine Steinarbeitsplatte, ein neues Induktionskochfeld sowie einen Dampfgarer von Bosch. Der Küchenbereich ist verfliest und fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum mit Fliesenboden und Schuhkasten, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Einbaukästen und Kleiderstange, der ideal als Garderobenbereich genutzt werden kann.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die mit Holz belegte Terrasse und weiter in den Garten. Dieser bietet neben einem kleinen Teich auch ein Hochbeet, einen Kirschbaum sowie eine Gartenbox für Rasenmäher und Gartengeräte. Besonders praktisch ist der zusätzliche Zugang zum Garten über ein kleines Türchen im hinteren Grundstücksbereich.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere gut nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen. Ein Zimmer verfügt über einen Balkon mit Blick in den Garten, ein weiteres Zimmer über einen französischen Balkon. Das Schlafzimmer ist bereits möbliert und ist mit einem begehbaren Schrankraum ausgestattet. Die Südseitig ausgerichteten Zimmer im Obergeschoss sind mit Klimaanlage ausgestattet. Zusätzlich stehen ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie ein Einbaukasten im Flur zur Verfügung.

Das Dachgeschoss bietet weiteren großzügigen Wohnraum und eignet sich hervorragend als Homeoffice, Studio, Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnbereich. Ein abgetrenntes Schlafzimmer mit großem Einbaukasten, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC sorgen für hohen Wohnkomfort. Auch im Dachgeschoss ist eine Klimaanlage vorhanden. Die Dachflächenfenster sind mit Verdunklungsrollos ausgestattet.

Der Keller ist verfliest und bietet viel Stauraum sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Neben Regalen, Kästen und einer vorhandenen Holzeinlagerung für den Schwedenofen steht

auch eine Infrarotkabine zur Verfügung. Besonders praktisch ist die fertig eingerichtete Werkstatt mit Regalen, die sich ideal zum Basteln, Lagern oder Heimwerken eignet.

Die Fenster sind 2-fach verglast und mit Raffstores ausgestattet. Direkt vor dem Haus befinden sich 2 PKW-Stellplätze im Carport.

Dieses Reihenhaus bietet ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder Personen mit Platzbedarf, die Wert auf einen gepflegten Zustand, gute Ausstattung, einen schönen Garten und vielseitig nutzbare Räume legen.

Tiere dürfen nach Absprache gehalten werden.

Highlights auf einen Blick

- Baujahr 2009, Ziegelbauweise
- frisch ausgemalt
- Bezug ab sofort möglich
- 2 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus unter Carport
- südseitige Terrasse mit direktem Gartenzugang
- gepflegter Garten mit Mini-Teich, Hochbeet und Kirschbaum
- zusätzlicher Gartenausgang
- offene EWE Küche mit Steinarbeitsplatte, neuem Induktionskochfeld und Bosch Dampfgarer
- Wohnzimmer mit Parkettboden und Schwedenofen
- Parkett im Wohnzimmer abgeschliffen und neu lackiert

- Klimaanlage im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- Raffstores
- 2-fach verglaste Fenster
- verfliester Keller mit Stauraum, Werkstatt und Infrarotkabine
- Solaranlage

Fazit

Ein gepflegtes, gut ausgestattetes Reihenhaushaus mit viel Platz, Garten, Terrasse, Keller und 2 Stellplätzen – ideal für alle, die in Tulln ein komfortables Zuhause zur Miete suchen.

Wohnen in Tulln – Stadtleben, Natur und Wien-Nähe ideal verbunden

Tulln an der Donau zählt zu den besonders attraktiven Wohnorten in Niederösterreich – vor allem für Menschen, die ein eigenes Haus mit Grundstück suchen und dabei nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten. Die Stadt verbindet das angenehme Wohnen im Grünen mit urbanem Komfort, kurzen Wegen und einer hervorragenden Anbindung an Wien.

Ein großer Vorteil ist die **sehr gute Verkehrsanbindung**: Wien ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn rasch erreichbar. Damit eignet sich Tulln ideal für Pendlerinnen und Pendler, die beruflich in der Stadt tätig sind, privat aber mehr Platz, Ruhe und Lebensqualität genießen möchten. Ein eigenes Haus mit Garten bietet hier genau das, was in Wien oft schwer leistbar oder kaum verfügbar ist: Freiraum, Privatsphäre und Platz für die ganze Familie.

Auch die Stadt selbst hat viel zu bieten. Der **belebte Hauptplatz** mit Geschäften, Gastronomie und Veranstaltungen bildet das Herz von Tulln und sorgt für ein lebendiges Stadtgefühl. Gleichzeitig lädt die Nähe zur Donau zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein. Besonders attraktiv ist auch der **Yachthafen**, der Tulln ein besonderes Flair verleiht und die Stadt deutlich von vielen anderen Wohnorten unterscheidet.

Für Familien ist Tulln ebenfalls sehr interessant. Die Stadt verfügt über **zahlreiche**

unterschiedliche Schulen und Bildungsangebote, wodurch Kinder und Jugendliche viele Möglichkeiten direkt vor Ort haben. Dazu kommen Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, Sportvereine und Naherholungsräume, die den Alltag angenehm und praktisch machen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die laufende Weiterentwicklung der Stadt. Der **neu gestaltete Nibelungenplatz** wertet das Zentrum zusätzlich auf und zeigt, dass Tulln aktiv in Lebensqualität, Aufenthaltsqualität und moderne Stadtgestaltung investiert. Und auch die für Tulln typischen **vielen Kreisverkehre** gehören mittlerweile fast schon zum Stadtbild – sie sorgen für flüssigen Verkehr und sind ein wieder erkennbares Merkmal der Stadt.

Wer in Tulln ein Haus inklusive Grundstück kauft, entscheidet sich daher nicht nur für eine Immobilie, sondern für einen Wohnort mit hoher Lebensqualität: stadtnah, gut angebunden, familienfreundlich, lebendig und dennoch naturnah an der Donau. Gerade für Menschen, die mehr Platz suchen und trotzdem rasch in Wien sein möchten, ist Tulln eine besonders überzeugende Wahl.

Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf www.tulln.at .

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse können vorab nicht erteilt werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap