+Rarität an der Donau +Idyllisches Stelzenhaus (BJ 1987) mit Pool & 2 Terrassen+ Solaranlage + 770m² Grundstück+ direkt an der Donau in Tulln!



Objektnummer: 1587/65052

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1987
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m²
Nutzfläche:	44,33 m²
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	79.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

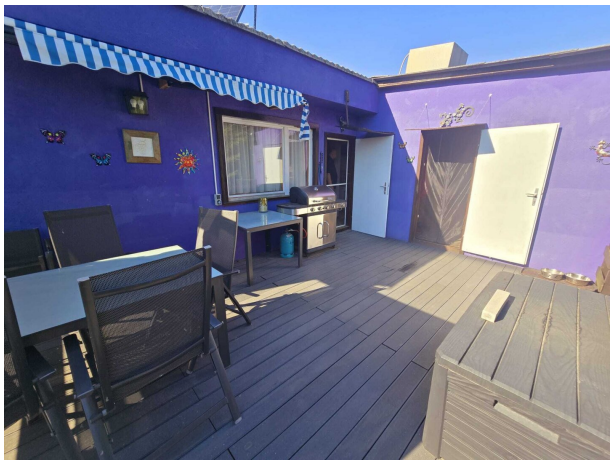
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















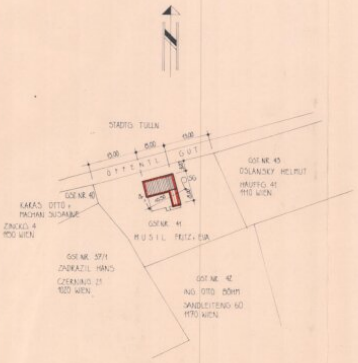




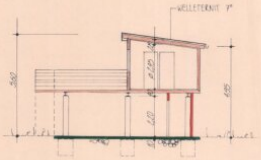




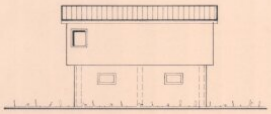
SITUATION 1:500



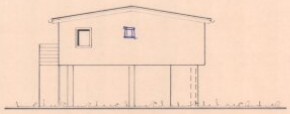
SCHNITT A-B

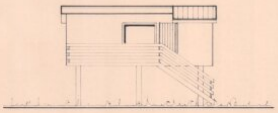


NORDANSICHT



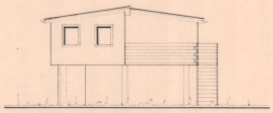
OSTANSICHT





SÜDANSICHT

WESTANSICHT



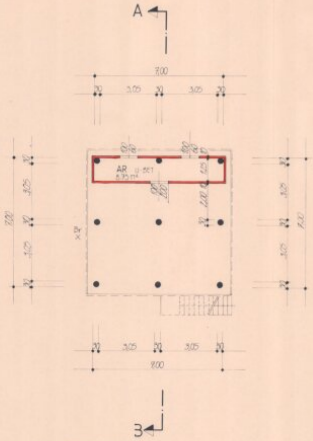
EINREICHPLAN 1:100

FÜR DIE ERRICHTUNG EINER BADE-HÜTTE FÜR FRITZ u.EVA MUSIL, 1233 WIEN, GOLDHAMMERG. 53 AUF DEM GST. NR. 41 DER KG. LANGENLEBARN - OBERAIGEN LI. DU.

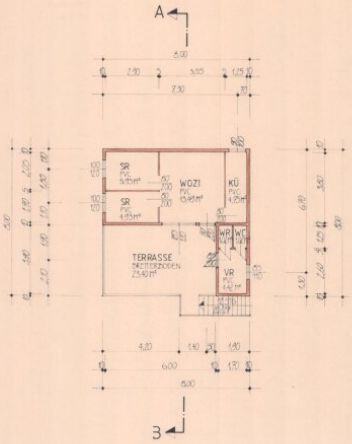
Bei kommissionellen Verhandlung vom 10. Juni 1977 zu Grunde gelegen u. genehmigt.

Der Bürgermeister:

BAUWERBER,	GST-EIGENTÜMER
BAUFÜHRER	PLANVERFASSER
BAUBEHÖRDE	



UNTERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Das Schönste an dieser Lage ist der Kontrast zwischen vollkommener Natur-Idylle und urbaner Eleganz. Sie treten vor die Tür und befinden sich sofort auf dem berühmten Donauradweg oder der prachtvoll blühenden Donaulände.

- Da dieser Uferabschnitt perfekt ausgerichtet ist, versinkt die Sonne abends in einem spektakulären Schauspiel aus intensivem Orange, Rosé und Violett direkt im Flusslauf.

- Die Eckdaten & Raumaufteilung
- **Grundstücksfläche:** ca. 770 m² (Pachtgrund)
- **Jahrespacht:** unschlagbar derzeit günstige € 1.152,– pro Jahr
- **Wohnfläche:** ca. 35 m² optimierte Wohlfühlfläche im Obergeschoss
- **Terrasse:** ca. 23,45 m² (Zustand: NEU 2024)
- **Lagerfläche:** ca. 8,75 m² Abstellraum im Untergeschoss
-

  Das Haus BJ 1987 ist klug und kompakt geschnitten, sodass jeder Quadratmeter optimal genutzt wird:

- **OBERGESCHOSS:**
- **Wohnzimmer:** 13,49 m² – Das gemütliche Herzstück des Hauses mit Platz zum Entspannen.
- **Schlafraum 1:** 5,59 m² – Ihr ruhiger Rückzugsort für erholsame Nächte.

- **Schlafraum 2:** 4,93 m² – Ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.
- **Küche:** 4,75 m² – Kompakt und funktional eingerichtet für die Urlaubsküche.
- **Vorraum :** 4,42 m² – Praktisch und geräumig.
- **Waschraum 2:** 1,02 m² – Zusätzlicher, nützlicher Raum.
- **WC:** 1,02 m² – Separat zugänglich.
- **Vorraum:** Zentraler Eingangsbereich, der alle Räume verbindet.
- **Sonnenterrasse (23,45 m²):** Das absolute Highlight! Im Jahr 2024 komplett erneuert, bietet sie enorm viel Platz für Liegestühle, Grillabende und gemütliche Stunden mit Blick ins Grüne.

- **Raumaufteilung Untergeschoss**

  Durch die clevere Stelzenbauweise bleibt der Bodenbereich perfekt geschützt und bietet wertvollen Nutzen:

- **Abstellraum:** 8,75 m² – Viel Platz für Fahrräder, Gartenmöbel, Werkzeug oder Wassersport-Ausrüstung.

- Das Grundstück ist bewusst naturnah gehalten (nicht an das öffentliche Ortsnetz angeschlossen), bietet jedoch durch seine autarke und durchdachte Ausstattung vollen

Komfort:

- **Stromversorgung:** Eine moderne **Solaranlage** sorgt für umweltfreundlichen, eigenen Strom.

- **Wasser:** Die Wasserversorgung erfolgt unkompliziert über **Eigenes Grundwasser**.

- **Warmwasser:** Ein effizienter **Durchlauferhitzer** garantiert schnelles Warmwasser in Küche und Bad.

- **Abwasser:** Die Entsorgung läuft sauber über eine eigene **Senkgrube**.

- **Heizung:** Ein zuverlässiger **Gasofen** sorgt auch an kühleren Tagen im Frühling oder Herbst für schnelle und behagliche Wärme.

-

- **Lage & Lebensgefühl**: Linkes Donauufer, Tulln

- Die Lage ist ein absoluter Traum für alle, die das Wasser lieben. Das Grundstück liegt eingebettet in die idyllische Flusslandschaft Tullns, direkt im Bereich des Yachthafens und des Erholungsgebiets Aubad.

  Sie profitieren von der perfekten Balance: Absolute Privatsphäre und Natur-Idylle auf Ihrem komplett neu eingezäunten Grundstück (**Zaun 2024 neu**), während Sie die wunderschöne Tullner Donaulände, erstklassige Ufer-Restaurants und das lebendige Stadtzentrum von Tulln in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichen.

  Pachtkonditionen:

  Aktuelle jährliche Jahrespacht: € 1152,– (zzgl. USt und Nebenkosten

- Fäkaliengebühr (Senkgeube) Jährlich 176.- + 48,48 Pro Entleerung

Grundsteuer 12,7 Pro Jahr

Fahrbewilligung 33,- Pro Chip und Jahr

Pacht 1152.- Pro Jahr

Der Pachtvertrag würde regulär am 31.07.2045 enden.

Grundstück ist 770 m² groß

- **Kaufpreis: € 79.000,-**

Parkmöglichkeiten:

- Ausreichend Parkplätze sind vorhanden.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Geldautomat <5.000m
Bank <5.000m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap