Stelzenhaus am linken Donauufer – Ihr persönlicher Rückzugsort mitten in der Natur



Außenansicht vom Garten aus

Objektnummer: 5143

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,38 m²
Lagerfläche:	8,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	120.000,00 €

Provisionsangabe:

4.320,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

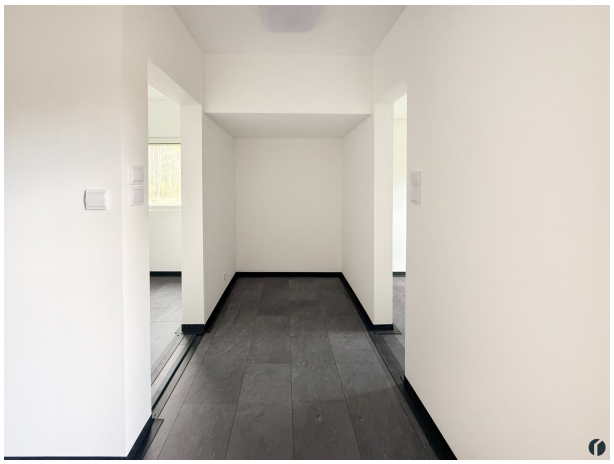
H +436641435340



















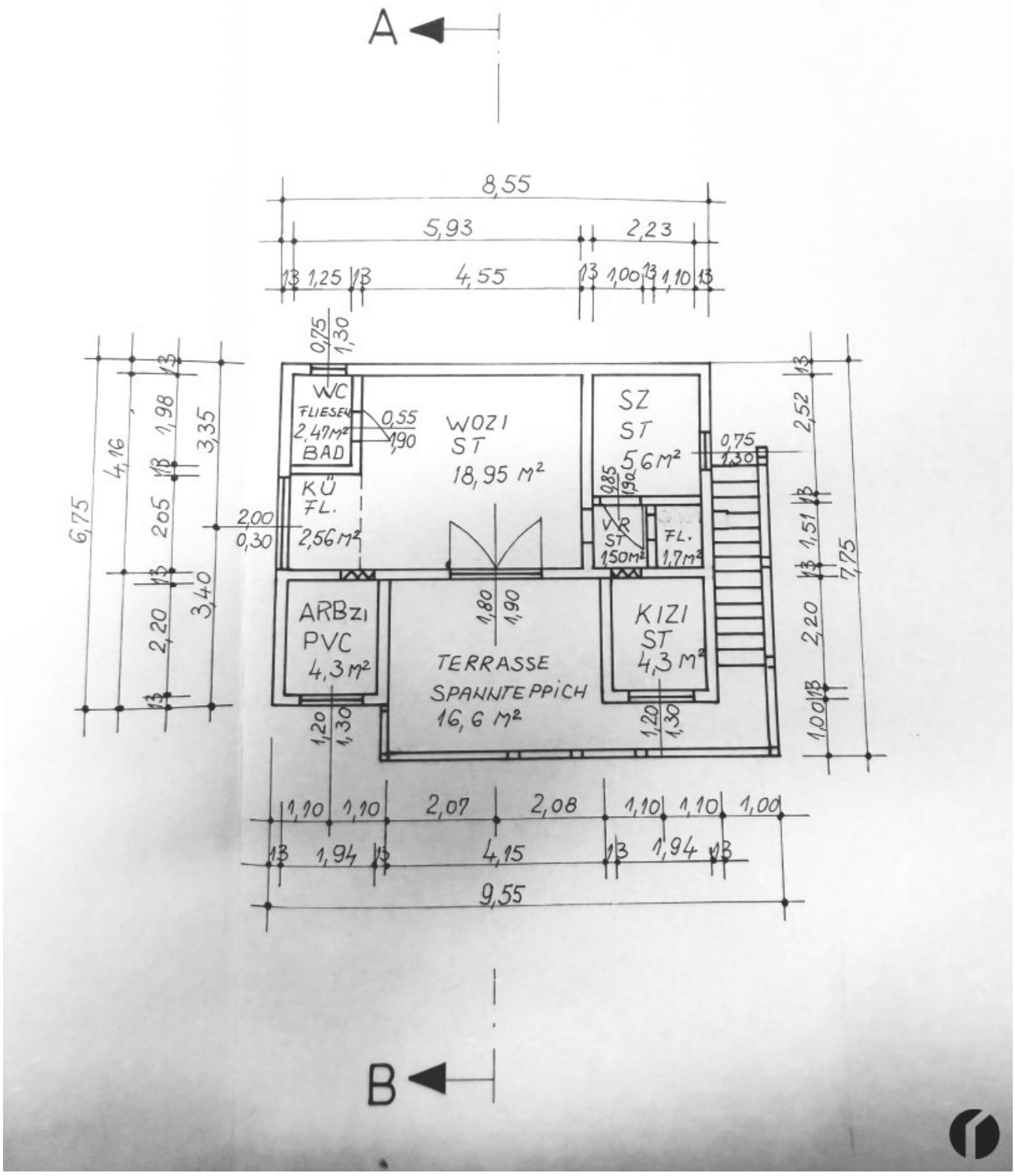


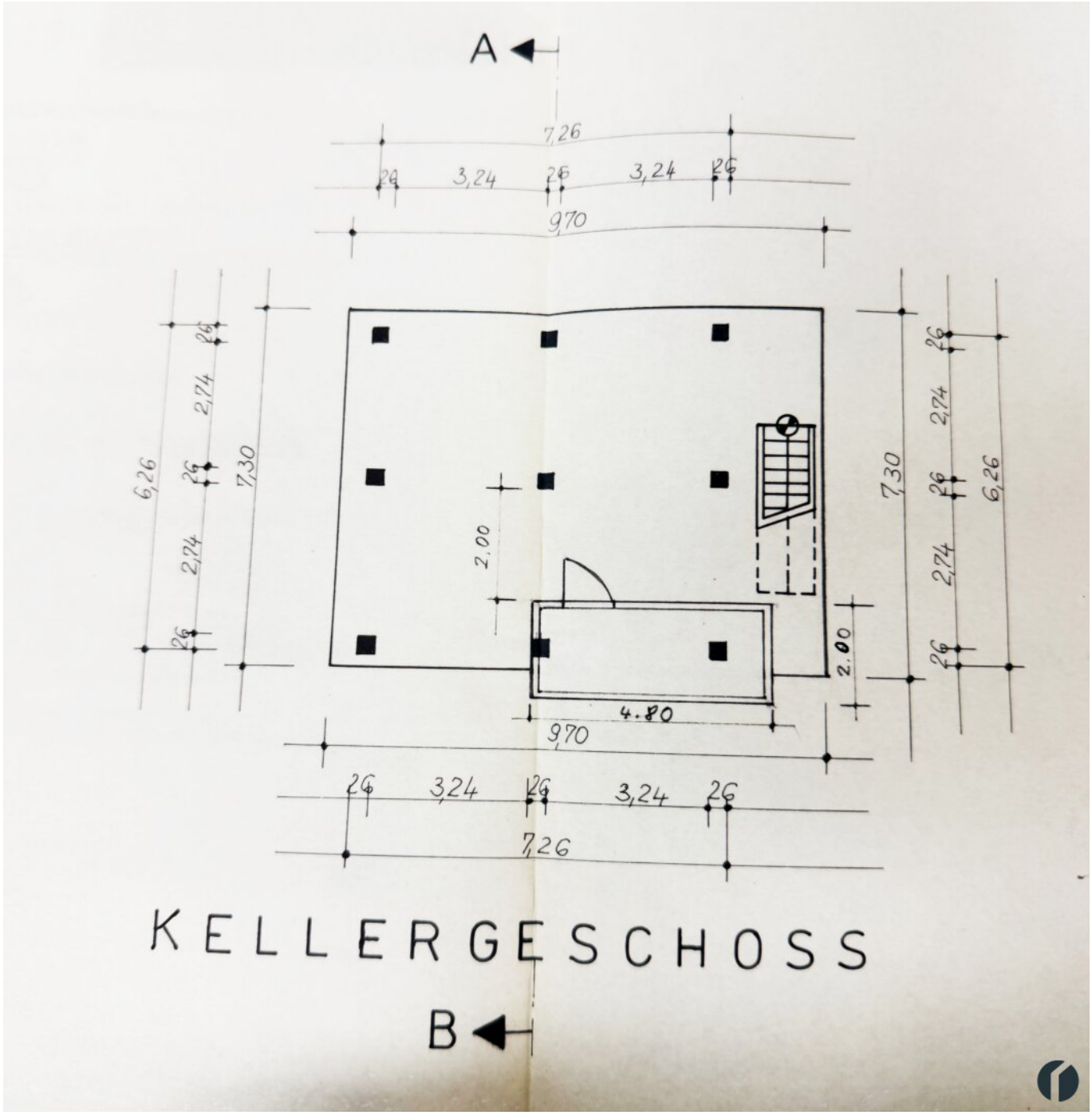






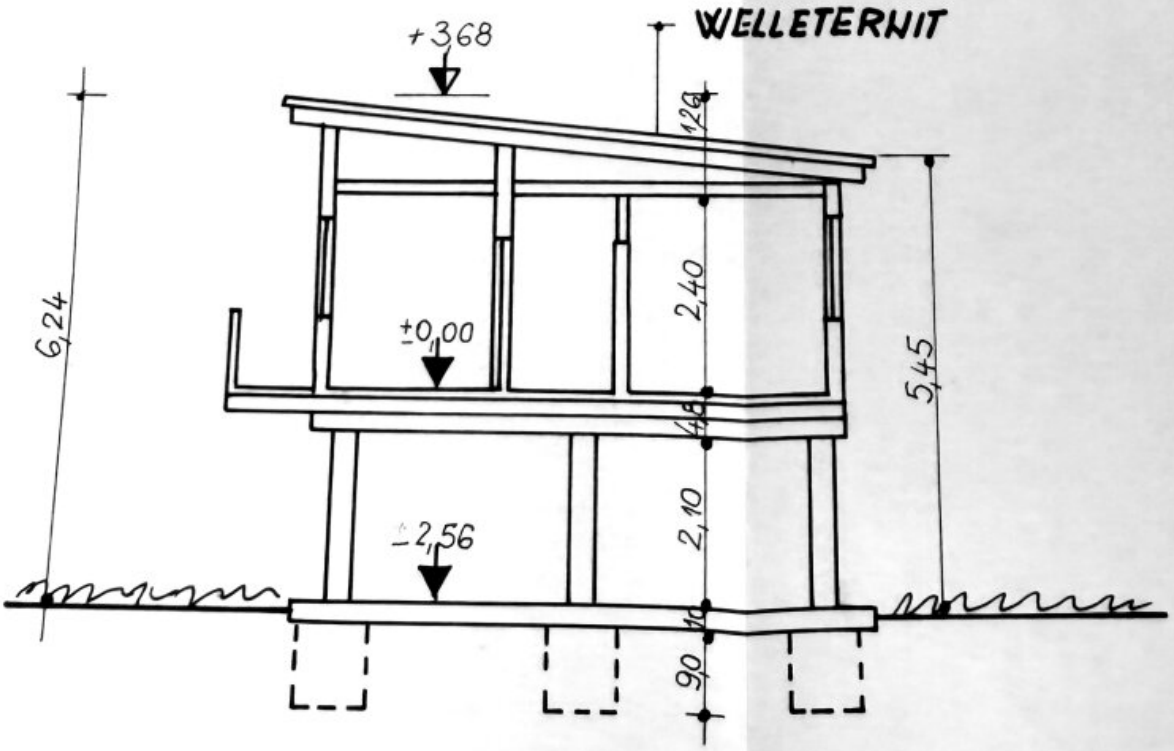


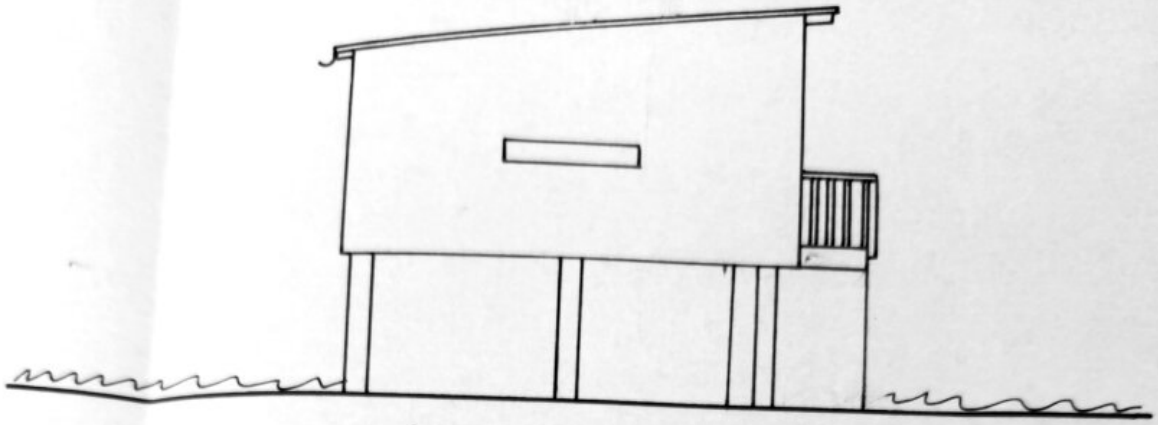

A
8,55
5,93
2,23
13 1,25 13 4,55 13 1,00 13 1,10 13
0,75
1,30
WC
FLIESEN
2,47M²
BAD
0,55
1,90
WOZI
ST
18,95 M²
SZ
ST
5,6M²
0,75
1,30
0,85
1,90
KÜ
FL.
2,56M²
2,00
0,30
ST
1,50M²
FL.
1,7M²
ARBZI
PVC
4,3M²
1,80
1,90
TERRASSE
SPANNTEPPICH
16,6 M²
KIZI
ST
4,3 M²
1,20
1,30
1,20
1,30
6,75
4,16
1,98
3,35
2,05
3,40
2,20
2,52
1,51
7,75
2,20
1,00
1,10 1,10 2,07 2,08 1,10 1,10 1,00
13 1,94 13 4,15 13 1,94 13
9,55
B



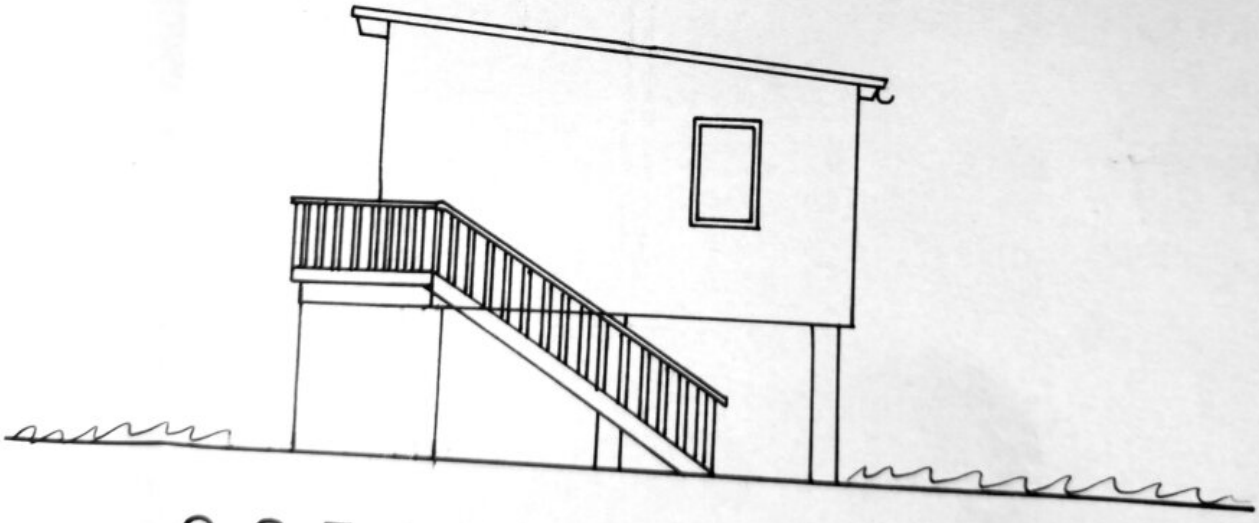
KELLERGESCHOSS

SCHNITT A - B

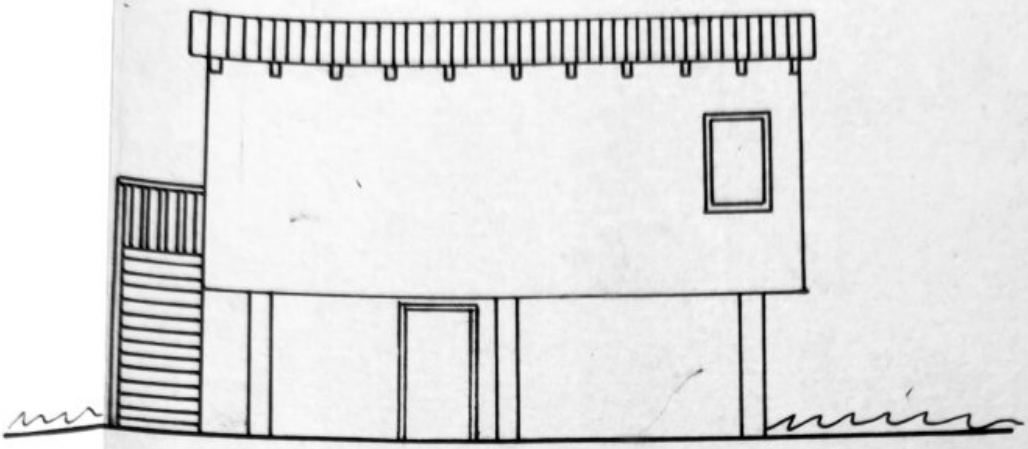




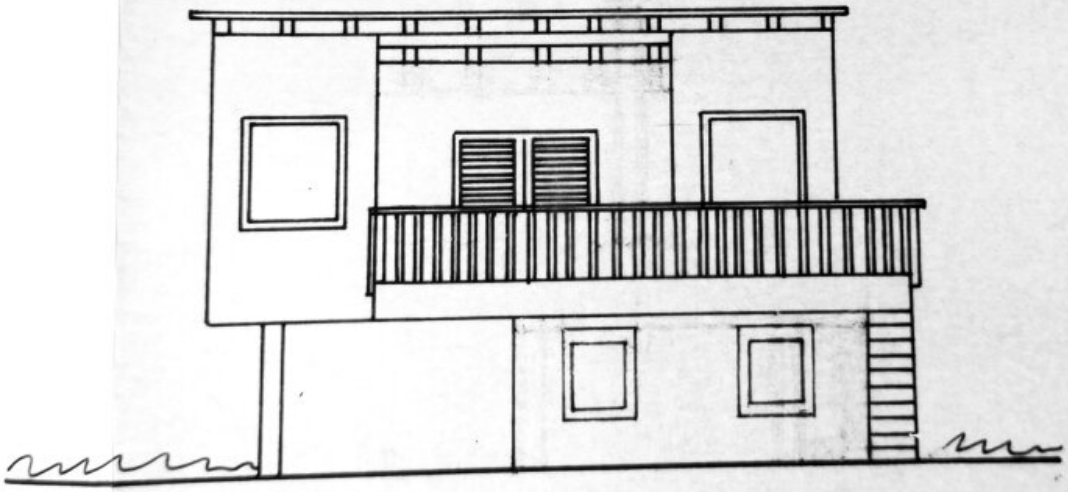
WESTANSICHT



OSTANSICHT



NORDANSICHT



SÜDANSICHT

Objektbeschreibung

Genießen Sie Ruhe, Natur und ein besonderes Freizeitgefühl in unmittelbarer Nähe zur Donau. Beobachten Sie Eichhörnchen direkt vom Grundstück aus, unternehmen Sie entspannte Spaziergänge oder Radtouren entlang des Donauufers, nutzen Sie die zahlreichen Möglichkeiten für Wassersport oder verbringen Sie gemütliche Stunden mit Familie und Freunden auf der überdachten Loggia – unabhängig vom Wetter. Ob gemeinsame Grillabende, laue Sommernächte oder einfach eine kleine Auszeit vom Alltag – dieses charmante Stelzenhaus bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Das Haus wurde im Jahr **2024** umfassend renoviert. Dabei wurden unter anderem das Dach, die Bodenbeläge, die elektrische Anlage sowie das Badezimmer erneuert.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Die Anschlüsse für eine Küche wurden bereits vorbereitet, ein Durchlauferhitzer wird noch montiert.

Die überdachte Loggia erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zu entspannten Stunden inmitten der Natur ein. Unterhalb des Hauses befindet sich ein praktischer Parkplatz sowie ein kleiner Getränkekeller direkt unter der Loggia.

Der ehemals am Grundstück befindliche Pool wurde entfernt, eine behördliche Bewilligung für die Errichtung liegt jedoch weiterhin vor.

Technik und Ausstattung:

- Photovoltaikanlage mit ca. 3 kW
- eigener Brunnen für Hausversorgung und Garten
- überprüfte Senkgrube
- Gasanschluss vorhanden (ungeprüft)

Der Pachtvertrag wird auf **25 Jahre** abgeschlossen und muss vom Gemeinderat genehmigt werden. Die jährliche Pacht inklusive Gebühren, Instandhaltungs- und Betriebskosten beträgt derzeit **€ 1.001,87 pro Jahr**.

Hinweis:

Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Ebenso können vorab keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder der genauen Liegenschaftsadresse erteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <4.500m
Bank <4.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap