Mehr Raum für Familie - Leben in Tulln



Außenansicht

Objektnummer: 5131

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	61,12 m²
Heizwärmebedarf:	F 205,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	83,34 €
Provisionsangabe:	

14.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4

























Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein in gekuppelter Bauweise errichtetes Einfamilienhaus in Tulln. Das 1966 in Ziegelbauweise errichtete Haus bietet auf einem ca. 493 m² großen Grundstück rund 122 m² Wohnfläche, fünf Zimmer sowie viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Liegenschaft erstreckt sich über Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich eine separate Küche, ein Badezimmer sowie zwei Zimmer. Von einem Zimmer gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Zimmer, drei kleinere Räume sowie einen Balkon. Die Räume eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Schrankzimmer.

Das Grundstück bietet einen Garten vor dem Haus sowie einen geschützten Hinterhof. Die westliche Ausrichtung sorgt für angenehme Sonnenstunden am Nachmittag und Abend. Eine Garage mit Schiebetor, ein zusätzlicher Stellplatz und eine Gartenhütte ergänzen das Angebot.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Lager-, Hobby- und Nutzflächen.

2025 wurde eine neue Vaillant-Therme für Heizung und Warmwasser eingebaut. Auch der Sicherungskasten wurde erneuert. Zur weiteren Ausstattung zählen doppelt verglaste Kunststofffenster, Außenrollläden, Kanal- und Ortswasseranschluss sowie ein Hausbrunnen zur Gartenbewässerung.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein solides Haus nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Highlights

- ca. 493 m² Grundstück
- ca. 122 m² Wohnfläche
- fünf Zimmer
- Ziegelbauweise, Baujahr 1966

- vollständig unterkellert
- überdachte Terrasse und Balkon
- Garten und geschützter Hinterhof
- Garage und zusätzlicher Stellplatz
- neue Vaillant-Therme aus 2025
- erneuerter Sicherungskasten
- Hausbrunnen zur Gartenbewässerung
- viel Gestaltungspotenzial

Wohnen in Tulln

Die Liegenschaft befindet sich im Langenlebarner-Viertel in Tulln an der Donau. Die Stadt zählt zu den gefragten Wohnorten im Tullnerfeld und verbindet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Tulln bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, medizinische Versorgung sowie ein breites Bildungsangebot mit Kindergärten und unterschiedlichen Schulen. Dadurch eignet sich die Stadt besonders gut für Familien, Paare und alle, die kurze Wege im Alltag schätzen.

Ein wesentlicher Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Wien ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Damit ist Tulln auch für Pendlerinnen und Pendler interessant, die stadtnah wohnen und gleichzeitig von mehr Platz, einem eigenen Garten und einer ruhigeren Wohnumgebung profitieren möchten.

Für Erholung und Freizeit bietet die Lage an der Donau zahlreiche Möglichkeiten. Spazier- und Radwege, Grünflächen, Sportangebote und Ausflugsziele prägen die hohe Lebensqualität der

Stadt. Der Hauptplatz mit Geschäften, Cafés und Veranstaltungen bildet das lebendige Zentrum von Tulln, während die Donau und der Yachthafen für ein naturnahes Wohngefühl sorgen.

Diese Lage verbindet somit die Vorteile des Stadtlebens mit viel Natur und einer guten Erreichbarkeit von Wien – ideale Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause in Tulln.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit allen Bildern und Plänen der Liegenschaft.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap