EXKLUSIVES WOHNEN AM DONAUUFER IN BESTLAGE VON TULLN - WINTERGARTEN - GARAGE ***



Objektnummer: 5115

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Milchgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	290,76 m²
Gesamtfläche:	333,06 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	42,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	1.340.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 37 30
H +43 650 444 06 51

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


EINFAMILIENHAUS
ZU VERKAUFEN
neutor real
neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real








neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

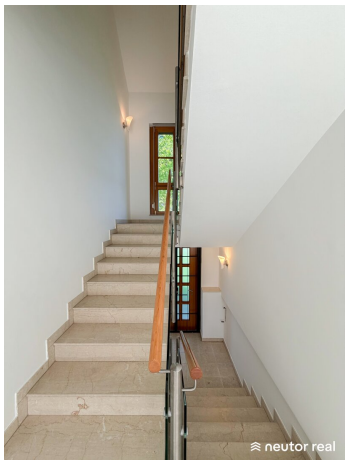

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

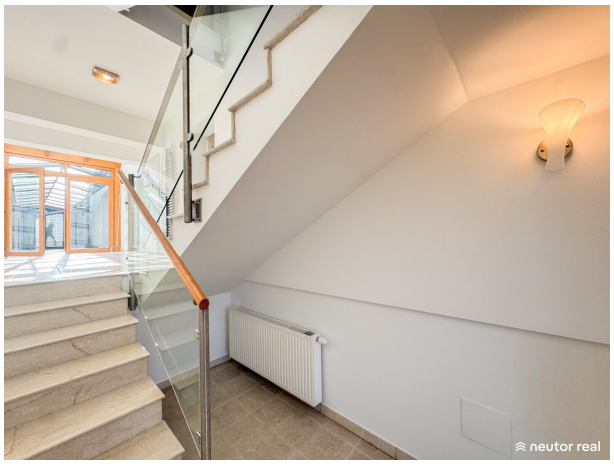

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real








Unverbindliches Rendering laut Studie

Erdgeschoß



die dargestellte Eirichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar. Möblierung, Einbauten und Ausstatungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und nicht Teil des Angebots.

1. Obergeschoss



die dargestellte Eirichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar. Möblierung, Einbauten und Ausstatungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und nicht Teil des Angebots.

neutor real

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in direkter Donauuferlage beeindruckt mit rund 290 m², 6 Zimmern und einer hochwertigen, stilvollen Ausstattung auf zwei Ebenen. Großzügige Wohnräume, ein ganzjährig nutzbarer Wintergarten, mehrere Schlafzimmer und Badezimmer sowie eine Doppelgarage machen dieses Zuhause ideal für anspruchsvolle Familien, Paare und Naturliebhaber.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 290,76 m²

Grundstück: ca. 406 m²

Garten: ca. 42,30 m²

Zimmer: 6

Wintergarten: ja

Bad: 2 - ein en-suit Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet und ein Badezimmer mit Dusche

WC: 2 - mit Pissoir und Handwaschbecken, separat angelegt

Schrankraum: ja

Klimaanlage: ja - im Wintergarten

Garage: ja - 2 Stellplätze

Abstellraum für Gartengeräte: ja

Beschreibung:

In unvergleichlicher Donauuferlage vereint dieses besondere Einfamilienhaus ein großzügig geplantes Raumkonzept mit hochwertiger, stilvoller Ausstattung. Auf zwei Ebenen präsentiert sich ein Zuhause, das Komfort, Eleganz und Naturverbundenheit harmonisch vereint und ideal für alle ist, die das Besondere suchen. Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein weitläufiger Vorraum, der mit seiner offenen Gestaltung viel Raum für eine Garderobe und einen stilvollen Empfangsbereich bietet. Das angrenzende Wohnzimmer mit Kamin schafft

eine einladende Atmosphäre und bietet einen behaglichen Rückzugsort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche überzeugt nicht nur durch Funktionalität, sondern auch mit einer großzügigen Fensterfront, die beim Kochen und Genießen einen traumhaften Blick auf die Donau eröffnet. Der direkt anschließende Wintergarten erweitert den Wohnbereich auf elegante Weise. Dank Klimaanlage und Heizung kann dieser ganzjährig genutzt werden und eignet sich ideal als Essbereich, Ruhe-Oase oder Ort für gesellige Stunden, stets begleitet vom Blick in den Garten. Vom Vorzimmer führt ein Gang zu einem separaten WC mit Handwaschbecken und Pissoir, einem praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einem weiteren Zimmer. Dieses lässt sich individuell als Kinder-, Gäste- oder Homeoffice-Zimmer einrichten. Zusätzlich bietet das Erdgeschoss ein großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Das en suite Badezimmer ist eine wahre Wohlfühloase und bietet mit drei Handwaschbecken, Badewanne, Dusche und Bidet höchsten Komfort. Ein weiterer Abstellraum rundet das durchdachte Raumkonzept ab. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Zimmer mit einer traumhaften Galerie, welches durch seine offene Gestaltung und den Blick in den Wintergarten besonders hell und einladend wirkt. Ein weiteres Zimmer bietet weiteren Platz für Gestaltungsmöglichkeiten und einen Blick auf die Donau. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Dusche, sowie ein separates WC mit Handwaschbecken. Zudem stehen ein Studio und ein Dachraum zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen - etwa als Hobbyraum, Atelier, Bibliothek oder zusätzlicher Stauraum. Zudem besteht die Möglichkeit, den Wunsch einer Terrasse zu verwirklichen, eine entsprechende architektonische Studie liegt bereits vor und zeigt, wie sich dieses Vorhaben durch einen gezielten Einschnitt in die Dachhaut elegant umsetzen lässt.

Eine großzügige Doppelgarage sowie ein externer Abstellraum mit Wasseranschluss, bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Gartengeräte und Freizeitutensilien. Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der direkte Zugang zum Donauufer über den hinteren Hauseingang - ideal für Naturliebhaber, Wassersportler oder alle, die gerne ausgedehnte Spaziergänge entlang des Wassers genießen. Mit seiner exklusiven Lage am Wasser, dem großzügigen Wohnraum und der hochwertigen Ausstattung bietet dieses Einfamilienhaus eine außergewöhnliche Wohnqualität - ideal für Familien, Paare oder Liebhaber gehobenen Wohnens, die ein besonderes Zuhause in idyllischer Umgebung wünschen.

Kosten:

KP: € 1.340.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Kosten:

Kanalbenützungsgebühr: ca. € 189,18 mtl. inkl. USt

Haus- & Grundbesitzabgaben: ca. € 245,69 mtl. inkl. USt

Lage und Infrastruktur:

Die Lage dieses Einfamilienhauses zählt zu den begehrtesten Wohnadressen in Tulln und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur, kultureller Vielfalt und naturnaher Lebensqualität. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den lebendigen Hauptplatz, der mit charmanten Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie dem neuen Ärztezentrum PVZ Tulln, einen modernen und komfortablen Stadtkern bilden. Auch die Rosenarcade Tulln, das zeitgemäße Einkaufszentrum mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für höchsten Komfort und kurze Wege im Alltag. Für Familien besonders attraktiv ist das vielfältige Bildungsangebot in Tulln: angefangen von Handelsakademie über höhere Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe und AHS bis hin zur Musikschule. Die umliegenden Einrichtungen unterstreichen die Attraktivität der Messestadt Tulln: Der Minoritenplatz als zentrales Gemeindezentrum ist rasch erreichbar, ebenso wie "die Garten Tulln", eine der beliebtesten Attraktionen der Region. Für Erholung und Freizeit steht das weitläufige Tullner Aubad zur Verfügung, das mit Wasserzugang und vielseitigen Sportmöglichkeiten überzeugt. Ergänzend bietet der Gästehafen Tulln einen attraktiven Anlegepunkt direkt an der Donau und verleiht der Stadt ein besonderes maritimes Flair. Die Anbindung an das öffentliche Netz ist ausgezeichnet. Über die Westbahn und Franz-Josefs-Bahn sowie den Bahnhof Tullnerfeld erreichen Sie St. Pölten oder Wien Meidling in jeweils 13 Minuten, der Hauptbahnhof Tulln liegt unter 30 Minuten von Wien entfernt. Mit der S5 und A22 gelangen Sie in rund 20 Minuten zur Wiener Stadtgrenze.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m

Klinik <6.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap