

Holzhaus mit Garten & Seezugang – Wohnen, wo andere Urlaub machen!



Objektnummer: 6840/224

Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2054 Alberndorf im Pulkautal
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	107,56 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	660,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 137,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

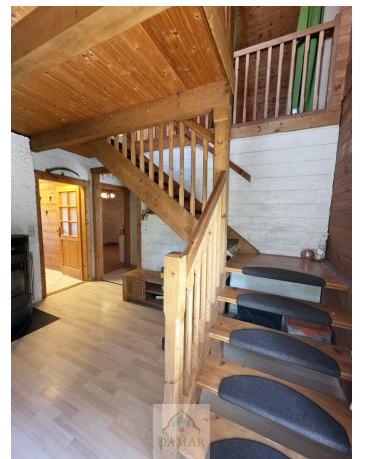
Ihr Ansprechpartner

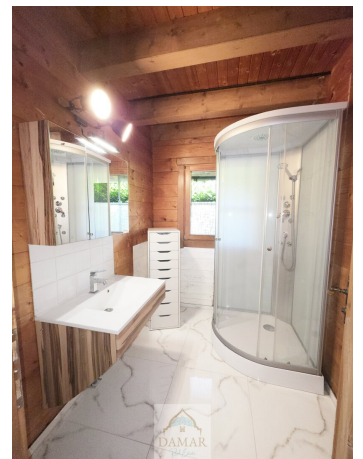


Mag. Ahmet Turan Damar

DAMAR REAL ESTATE e.U.
Zentagasse 14 / 15
1050 Wien









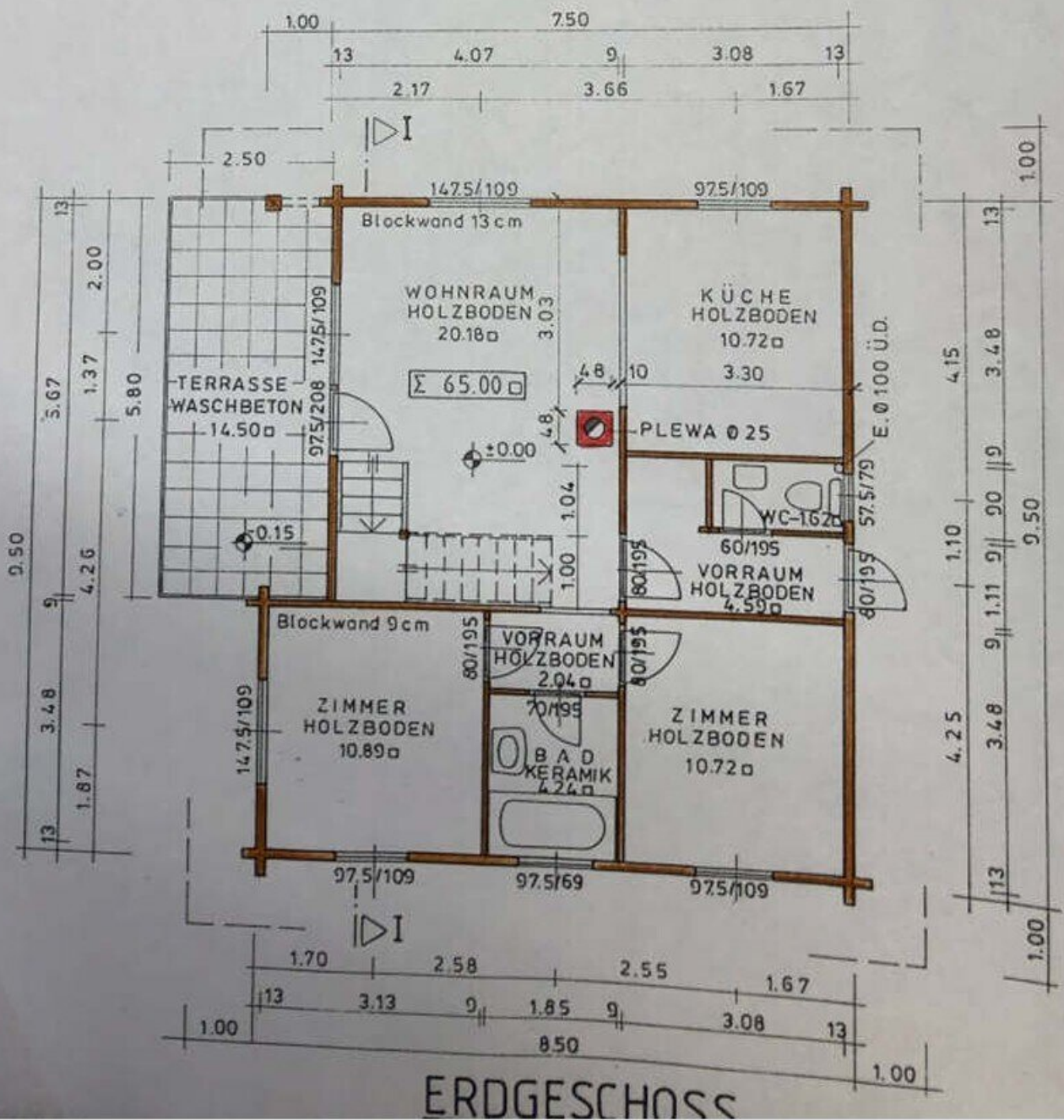


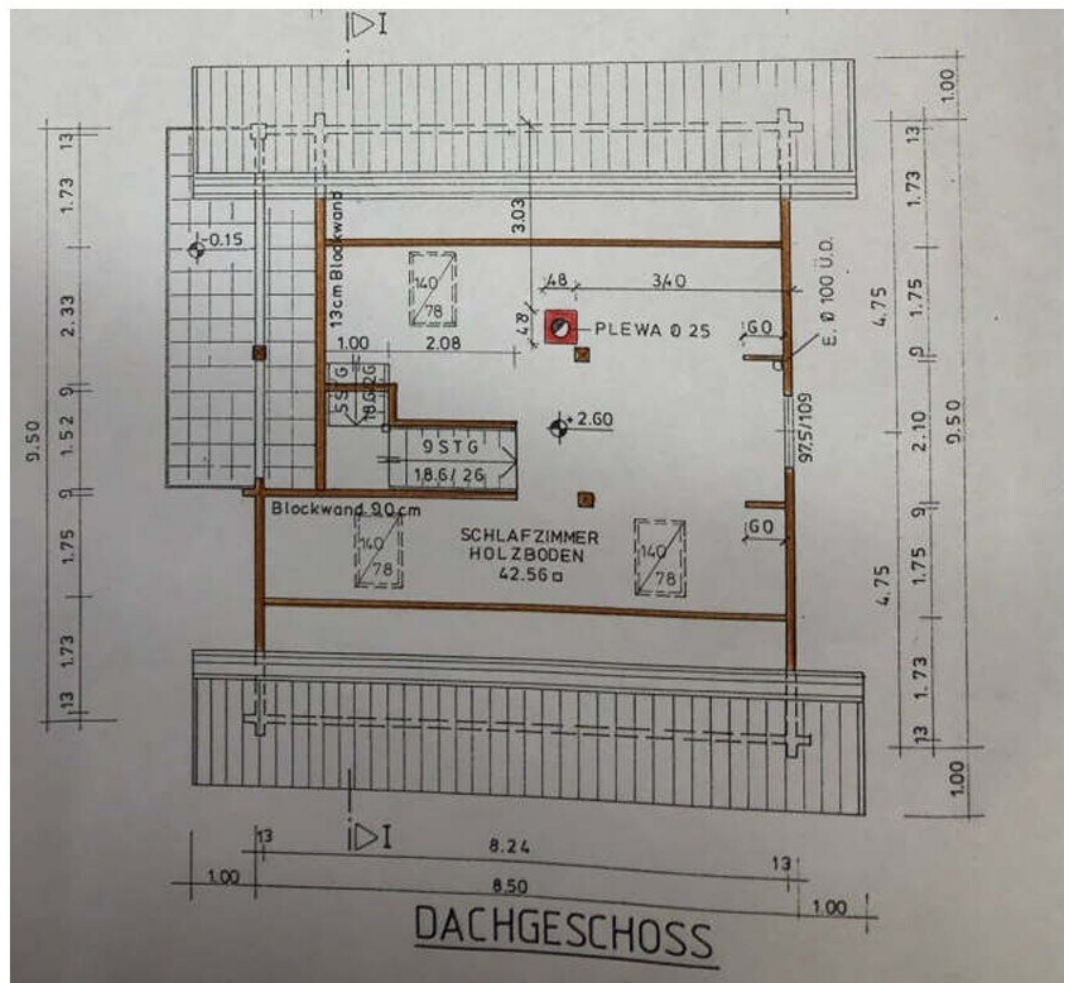




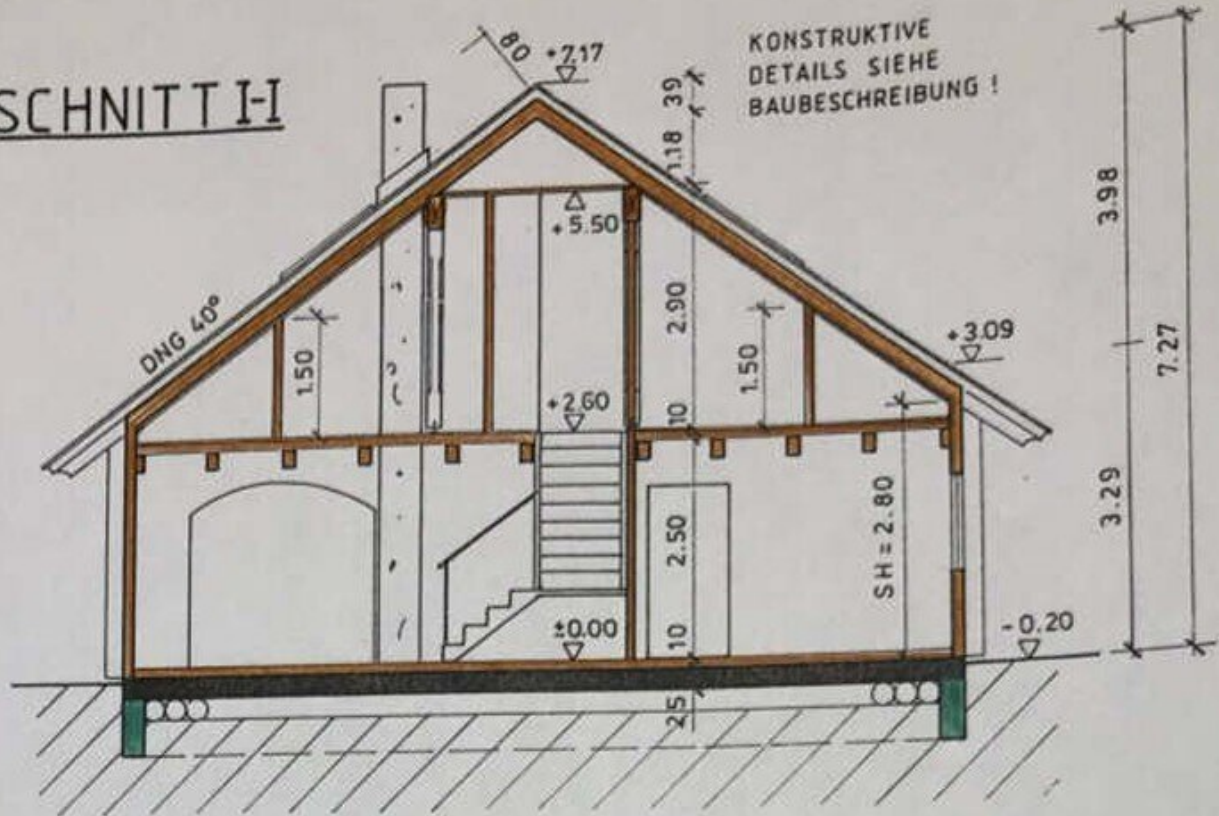


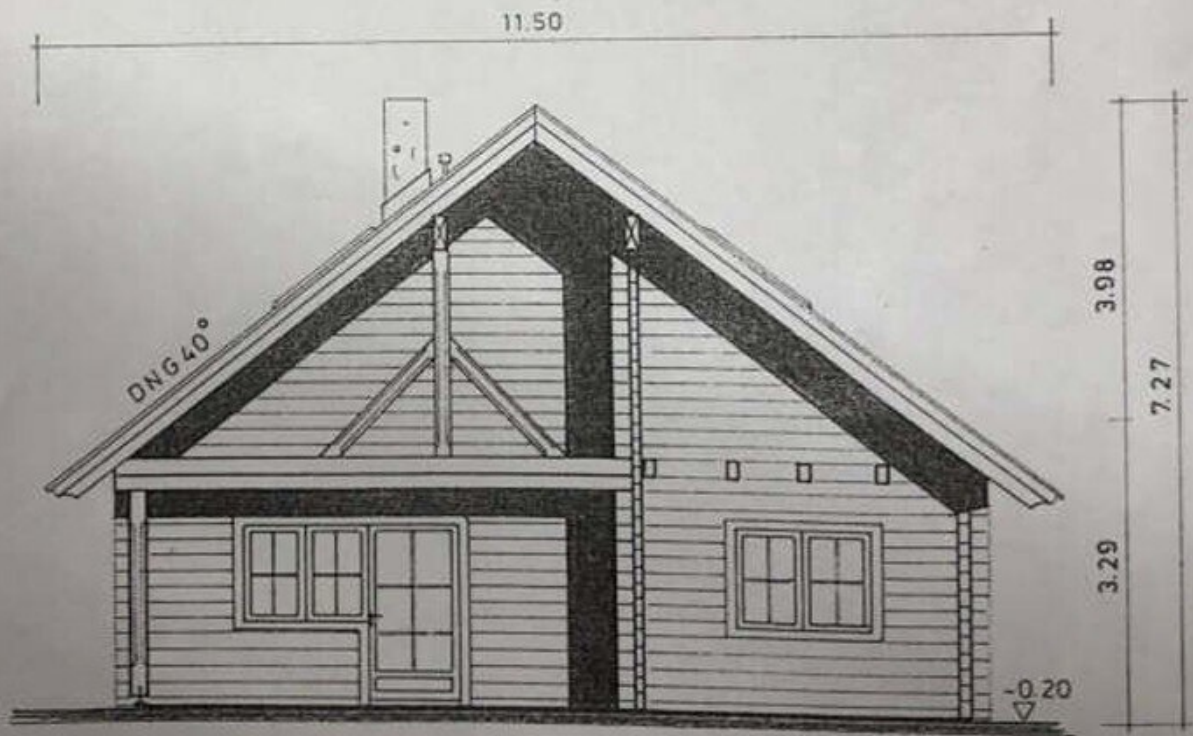




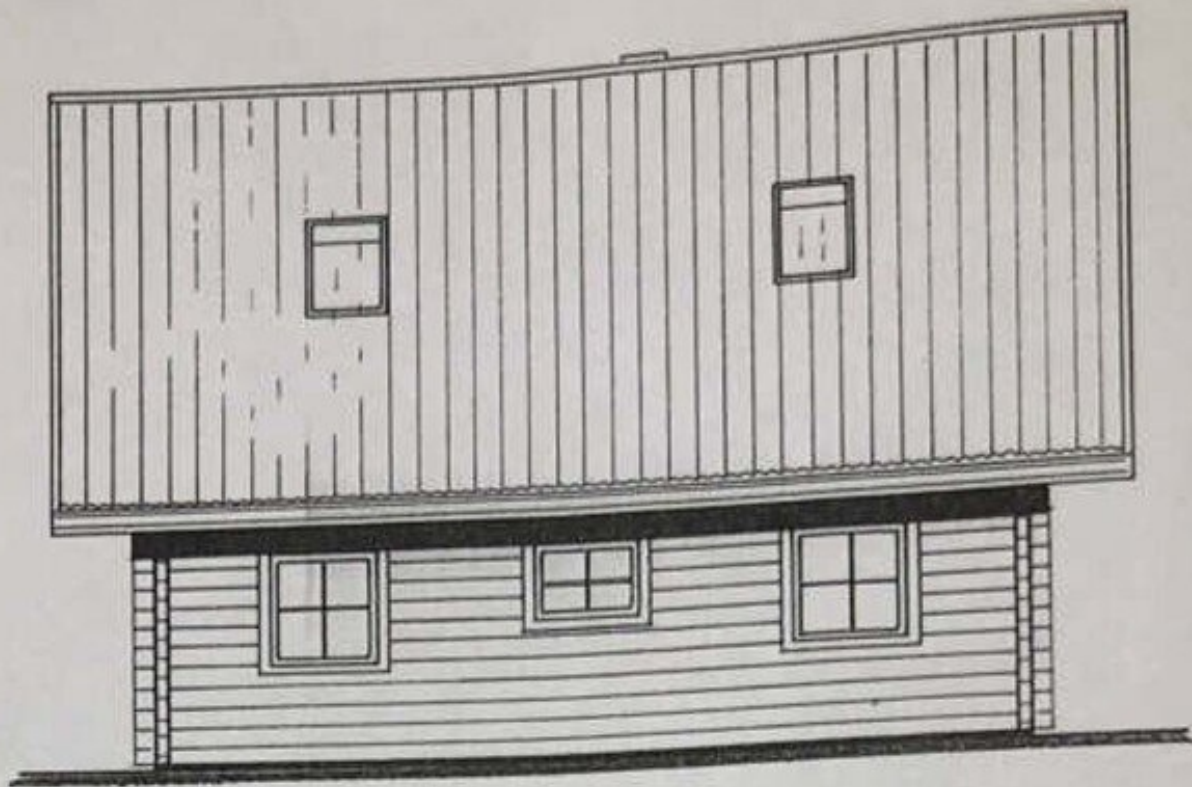


SCHNITT I-I



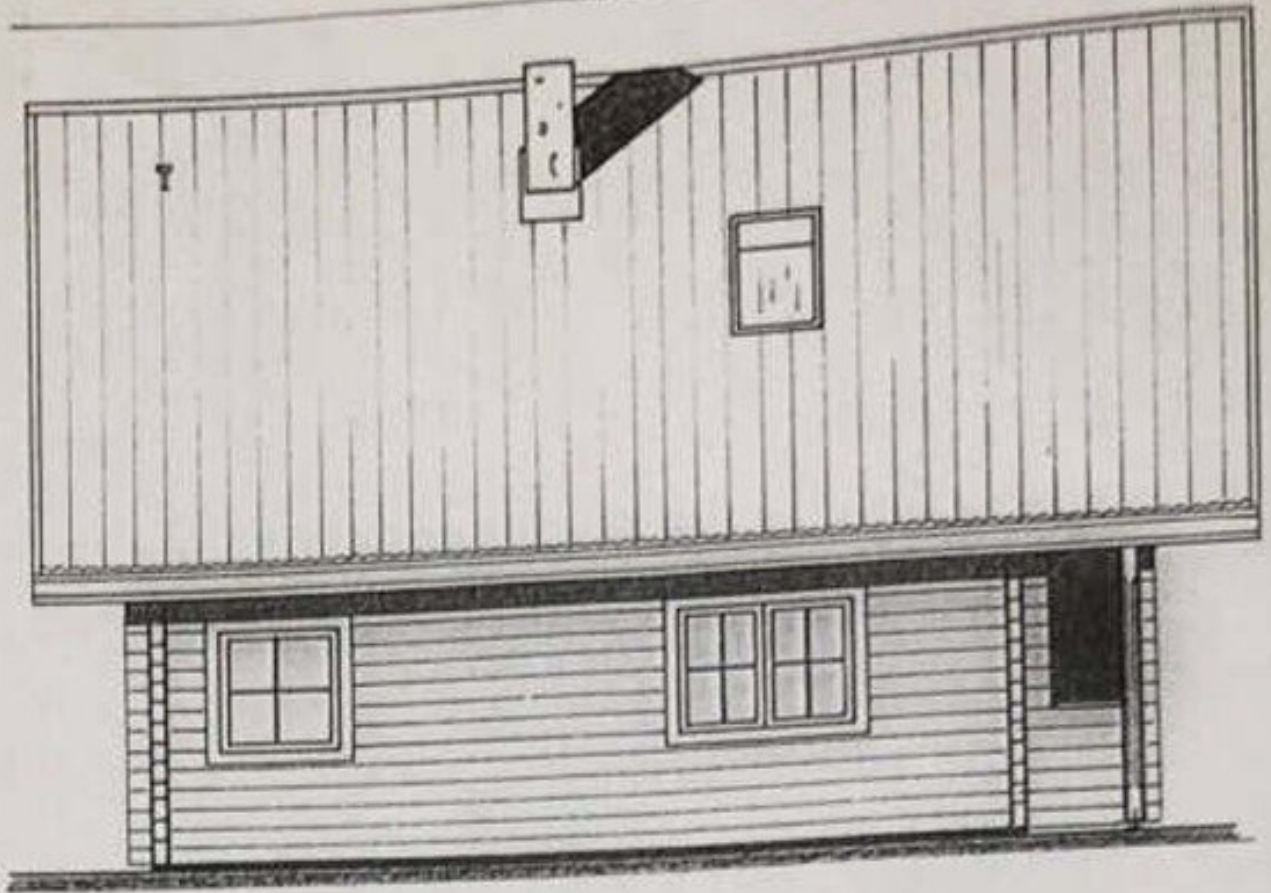


SÜDANSICHT



OSTANSICHT

10.50



WESTANSICHT

Objektbeschreibung

Gerne — hier ist der Text mit dem **Holzhaus** und dem Dachgeschoß ergänzt:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Alberndorf im Pulkautal, Niederösterreich! Dieses charmante Holzhaus bietet mit 107,56 m² Wohnfläche auf vier Zimmern ausreichend Platz für die ganze Familie. Zum attraktiven Kaufpreis von 269.000 € erwartet Sie ein gepflegtes, einladendes Haus, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Highlights überzeugt.

Genießen Sie den herrlichen Grünblick aus dem Haus und entspannen Sie im eigenen, uneinsehbaren Garten oder auf der großzügigen Terrasse – ein perfekter Ort, um sonnige Tage und laue Abende ungestört zu verbringen. Besonders reizvoll ist die Lage in unmittelbarer Nähe zu einem kleinen See, der nicht nur für eine idyllische Atmosphäre sorgt, sondern auch zum Fischen einlädt. Mit insgesamt 14 Fischen bietet der See ein besonderes Naturerlebnis direkt vor der Haustür. Auch Bootsfahrten sind möglich und machen diesen Ort zu einem kleinen Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Die offene Wohnküche mit modernem Kamin lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein und schafft eine warme, behagliche Atmosphäre. Im Untergeschoss finden Sie 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Kamin, eine Wohnküche, ein Badezimmer mit Tageslicht sowie ein separates WC im Vorzimmer.

Im Dachgeschoß mit 42,56 m² erwartet Sie ein großzügiger Raum mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von bis zu 3,6 Metern in der Mitte – ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Atelier, Arbeitsbereich oder Rückzugsort mit besonderem Wohngefühl.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Fliesen und Parkettböden verbinden Komfort und Stil, während der Kamin (oder die Gas-Etagenheizung) für wohlige Wärme sorgt. Das Badezimmer mit Fenster ist hell und freundlich gestaltet. Eine Südterrasse bringt zusätzlich viel Licht und Sonne in Ihr neues Zuhause.

Auch sportlich hat die Lage einiges zu bieten: Ein Tennisplatz befindet sich direkt über die Straße und ergänzt das attraktive Freizeitangebot perfekt. Für Ihre Mobilität steht eine gute Verkehrsanbindung durch den Bus zur Verfügung, zudem befindet sich ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe – ideal für den täglichen Bedarf. Hier verbinden sich ländliche Ruhe, Freizeitqualität und praktische Infrastruktur auf perfekte Weise.

Dieses liebevoll gestaltete Holzhaus in Alberndorf im Pulkautal ist die ideale Wahl für alle, die naturnah wohnen und dabei nicht auf Komfort verzichten möchten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Traumhaus wartet auf Sie!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan**

DAMAR unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf www.damar.at oder auf [Instagram](#) und [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter www.damar.at/datenschutzinformation zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen und familienfreundlichen Nachbarschaft zu werden. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum für ihre Träume, Erlebnisse und Erinnerungen. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Polizei <1.500m
Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap