Gepflegter Wohnsitz mit Schwimmbiotop Nähe Tulln



Hausansicht mit Biotop

Objektnummer: 95512

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Ollern
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	72,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H +43 664 915 6444



























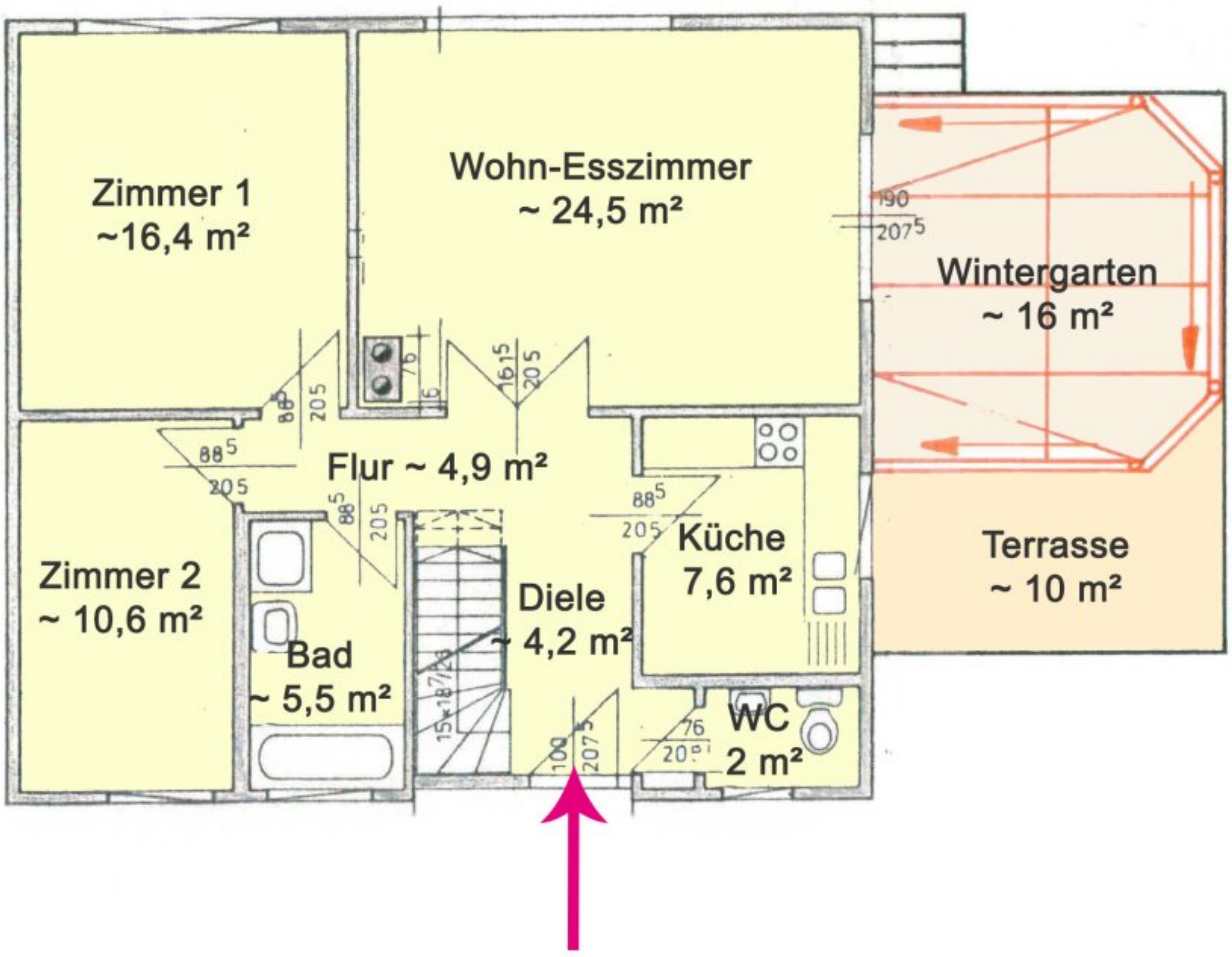


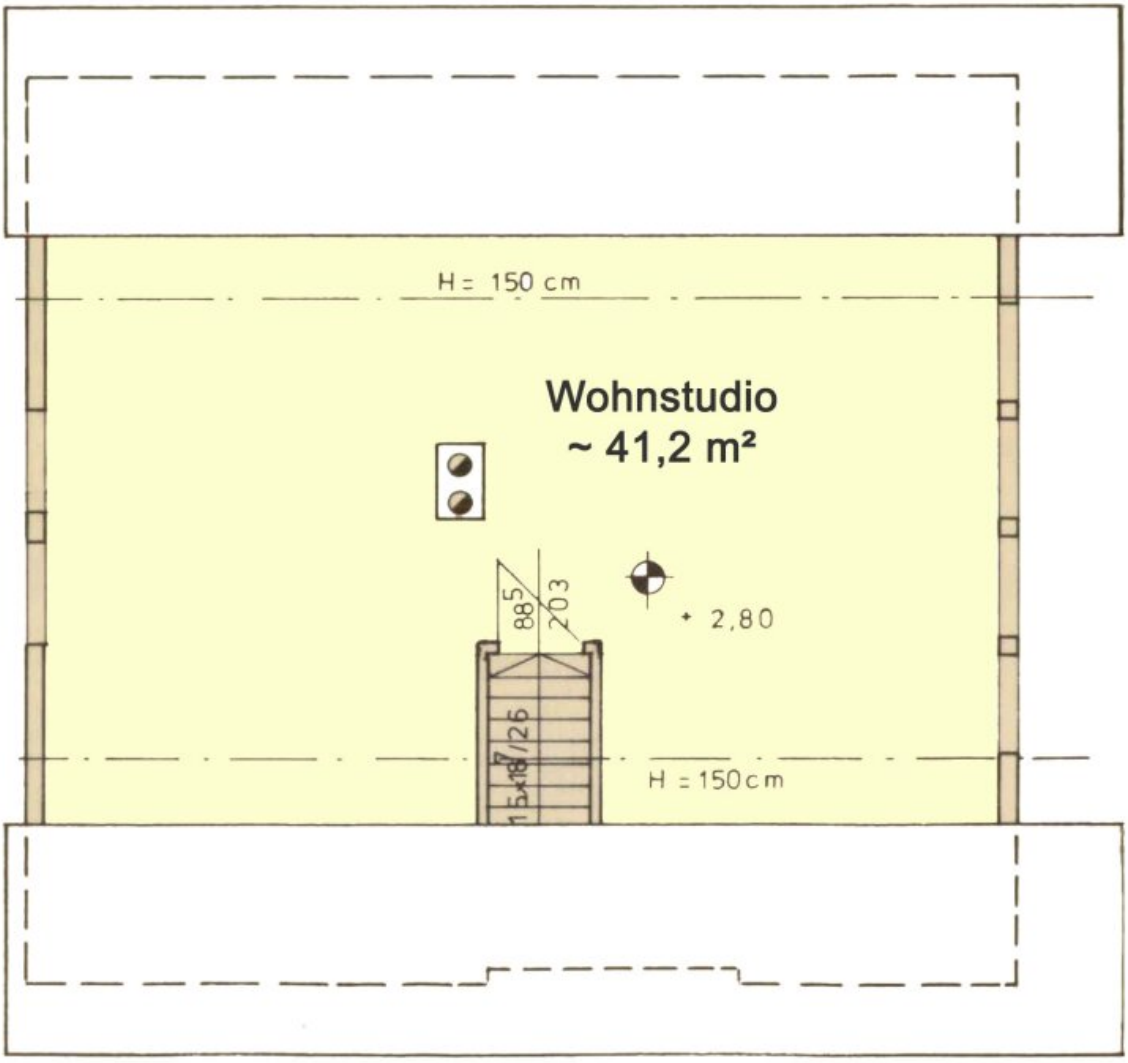


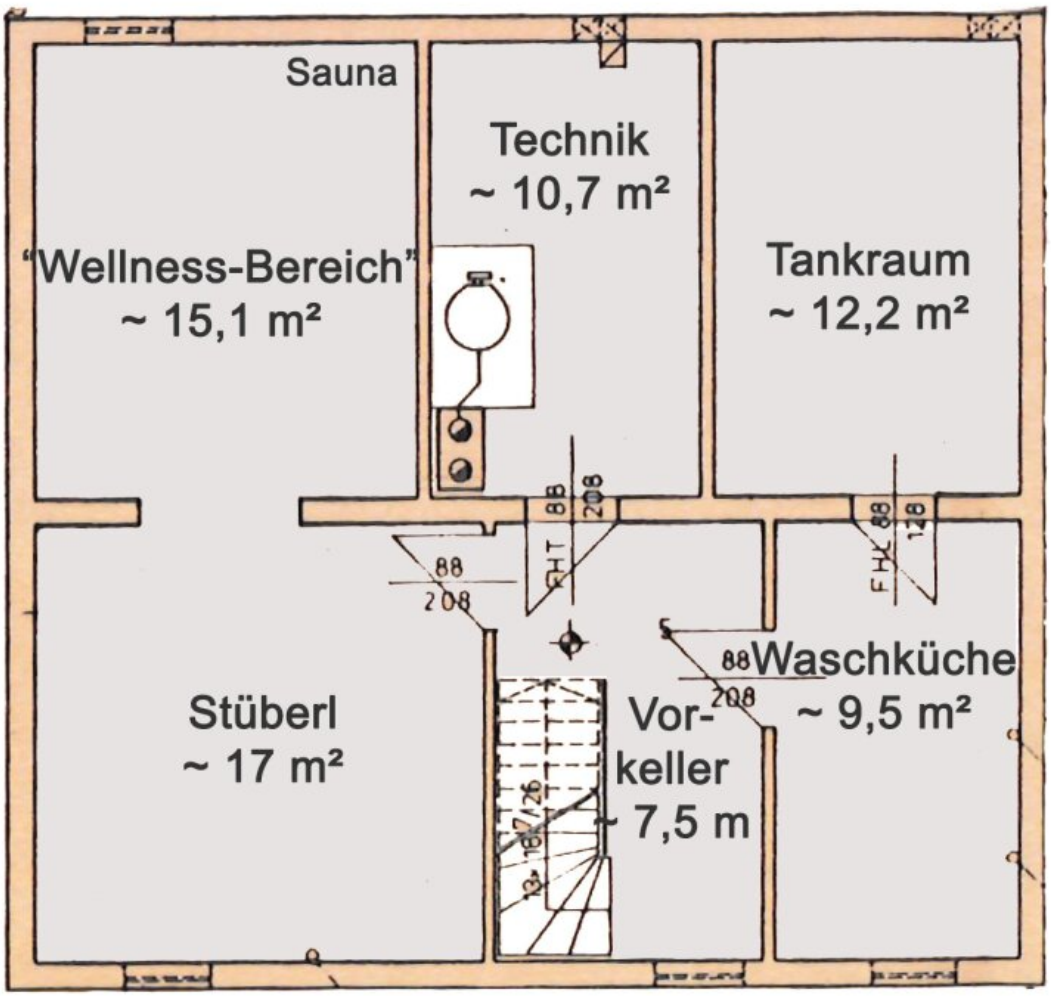







Zimmer 1
~16,4 m²
Wohn-Esszimmer
~ 24,5 m²
Wintergarten
~ 16 m²
Terrasse
~ 10 m²
Flur ~ 4,9 m²
Zimmer 2
~ 10,6 m²
Bad
~ 5,5 m²
Diele
~ 4,2 m²
Küche
7,6 m²
WC
2 m²


H = 150 cm
Wohnstudio
~ 41,2 m²
+ 2,80
H = 150 cm


Sauna
Technik
~ 10,7 m²
"Wellness-Bereich"
~ 15,1 m²
Tankraum
~ 12,2 m²
88
208
88
208
88
208
88
128
Waschküche
~ 9,5 m²
Stüberl
~ 17 m²
Vor-
keller
~ 7,5 m

Objektbeschreibung

Das solide, in Fertigteilbauweise errichtete Einfamilienhaus liegt idyllisch am Fuße des Riederbergs, absolut ruhig am Ende einer Sackgasse in Ollern, im Gemeindegebiet von Sieghartskirchen.

Diverse Infrastruktureinrichtungen findet man in den nächstgelegenen Ortschaften Sieghartskirchen bzw.Gablitz. Die Einkaufsstadt Tulln ist in ca. 10, der Bahnhof Wien Hütteldof mit U-Bahn-Anbindung in ca. 25 Autominuten erreichbar. Einen Kindergarten und eine Sonderpädagogikeinrichtung gibt es im Ort, weiterführende Schulen befinden sich im ca. 6 km entfernten Sieghartskirchen bzw. in Tulln.

Die Wohnfläche des vollunterkellerten Hauses erstreckt sich auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoß gliedert sich von der zentralen Diele ausgehend in ein WC mit Handwaschbecken, eine Küche mit Markengeräten und ein großes, freundliches Wohnzimmer mit Ausgang in den verglasten, überdachten Sommergarten und auf die Südostterrasse. Ein besonderes Highlight ist das großzügige, ca. 8m x 3m große Natur-Biotop - perfekt zum Schwimmen geeignet- sowie der gepflegte, ebene Garten. Das Wasser des hauseigenen Brunnens kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Zwei weitere Zimmer sowie ein Bad mit Wanne und Dusche komplettieren das Raumangebot in diesem Geschoß.

Das ausgebaute Dachgeschoß bietet auf über 41 m² ein helles, freundliches Wohnstudio, zur vielfältigen Nutzung, mit traumhaften Ausblick in den Garten mit Schwimmteich und auf die umliegende grüne Umgebung.

Im Kellergeschoß gibt es neben einem zentral gelegenen Vorraum diverse Stau- und Lagerungsmöglichkeiten, einen Technikraum mit Tankraum zur Öllagerung sowie ein gemütliches Kellerstüberl mit Bar und einen Wellness-Bereich mit Sauna und Dusche.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, eine Photovoltaikanlage mit knapp 4 KWp wurde 2010 errichtet und dient großteils dem Eigenverbrauch. An der südlichen Grundgrenze steht eine Garage für 2 PKW zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <5.000m
Geldautomat <500m
Post <4.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap