

Gepflegter Wohnsitz mit Schwimmbiotop Nähe Tulln



Hausansicht mit Biotop

Objektnummer: 95512

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

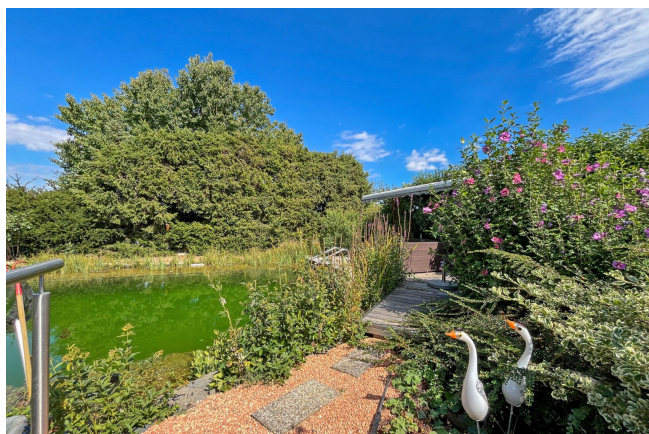
Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

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

H +43 664 915 6444



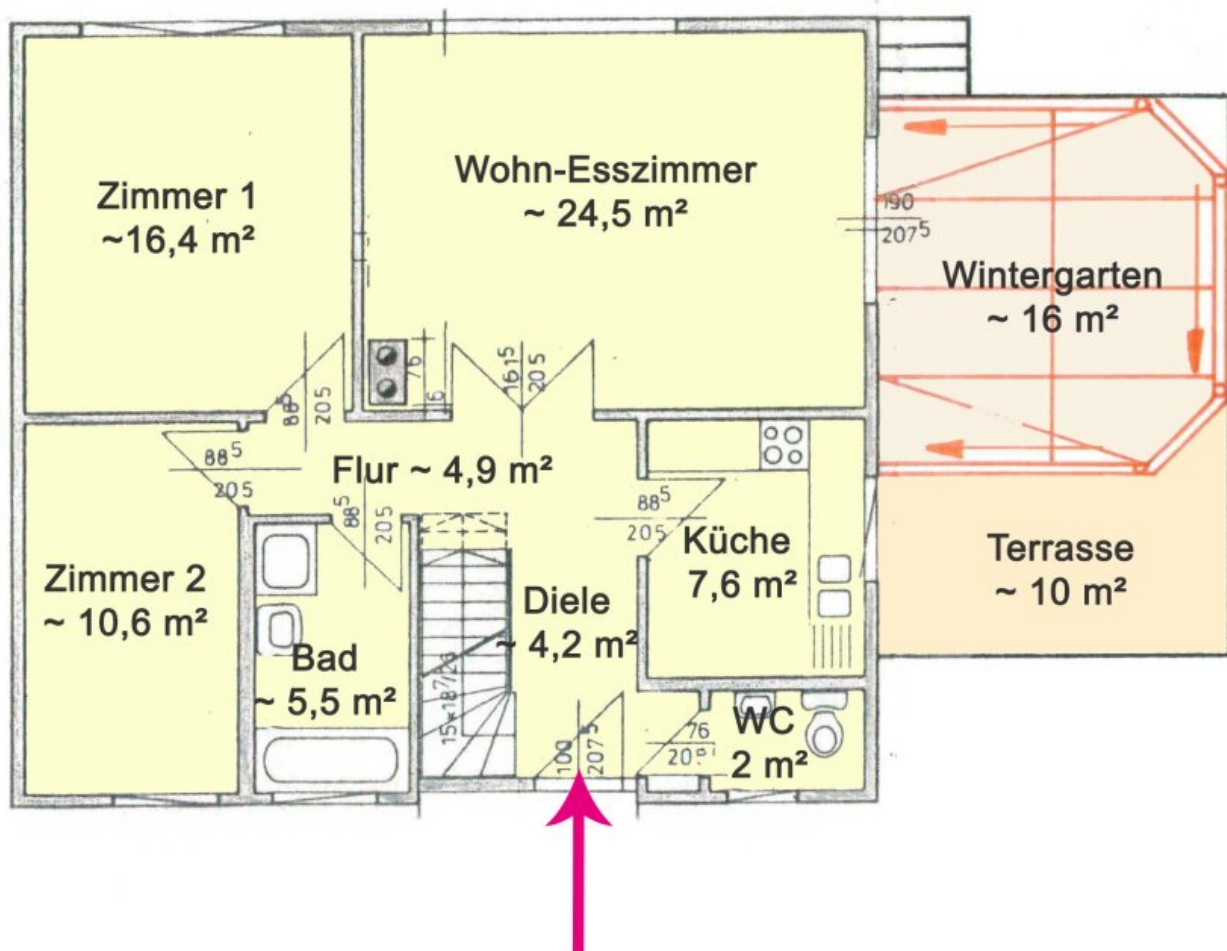


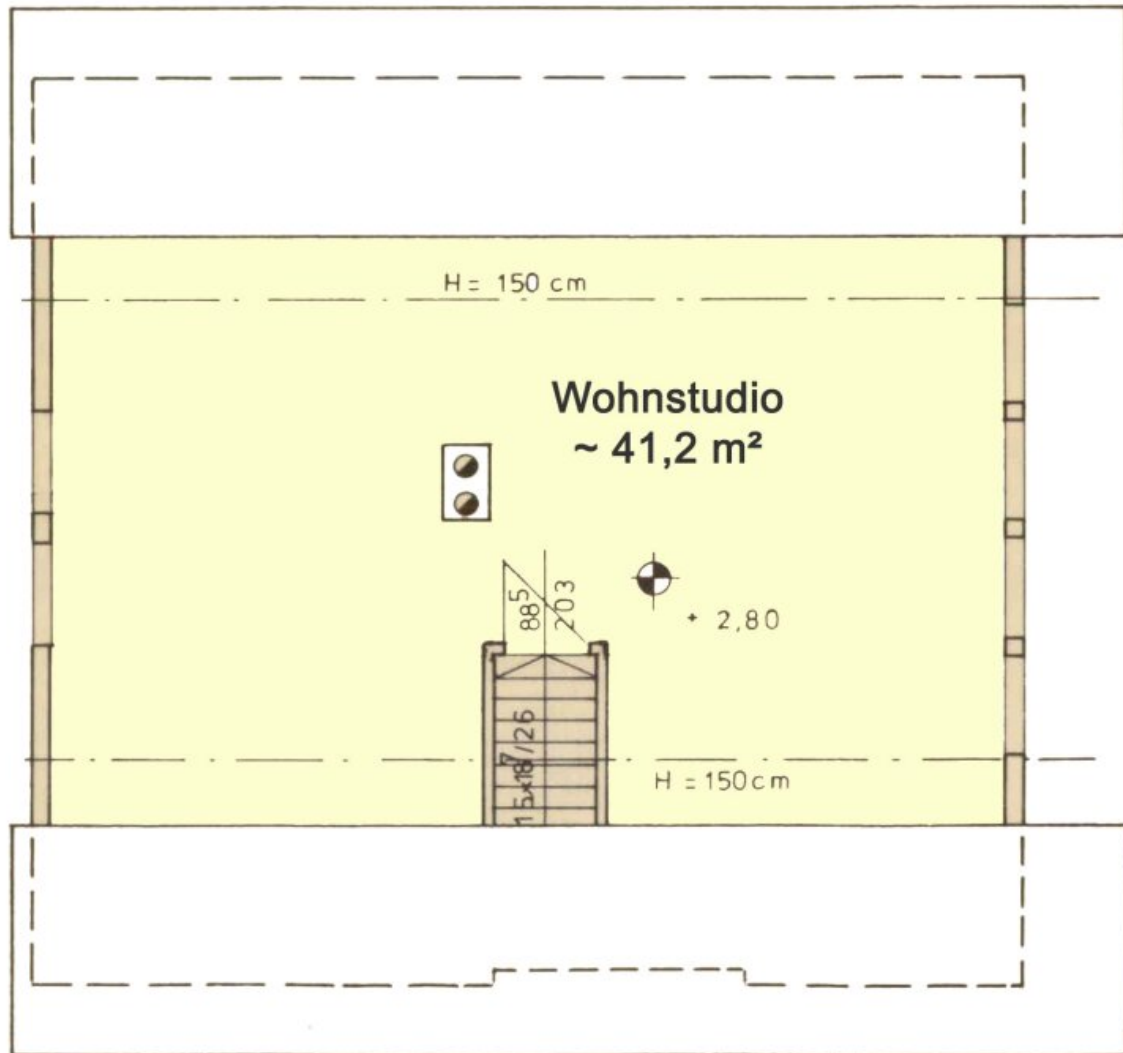


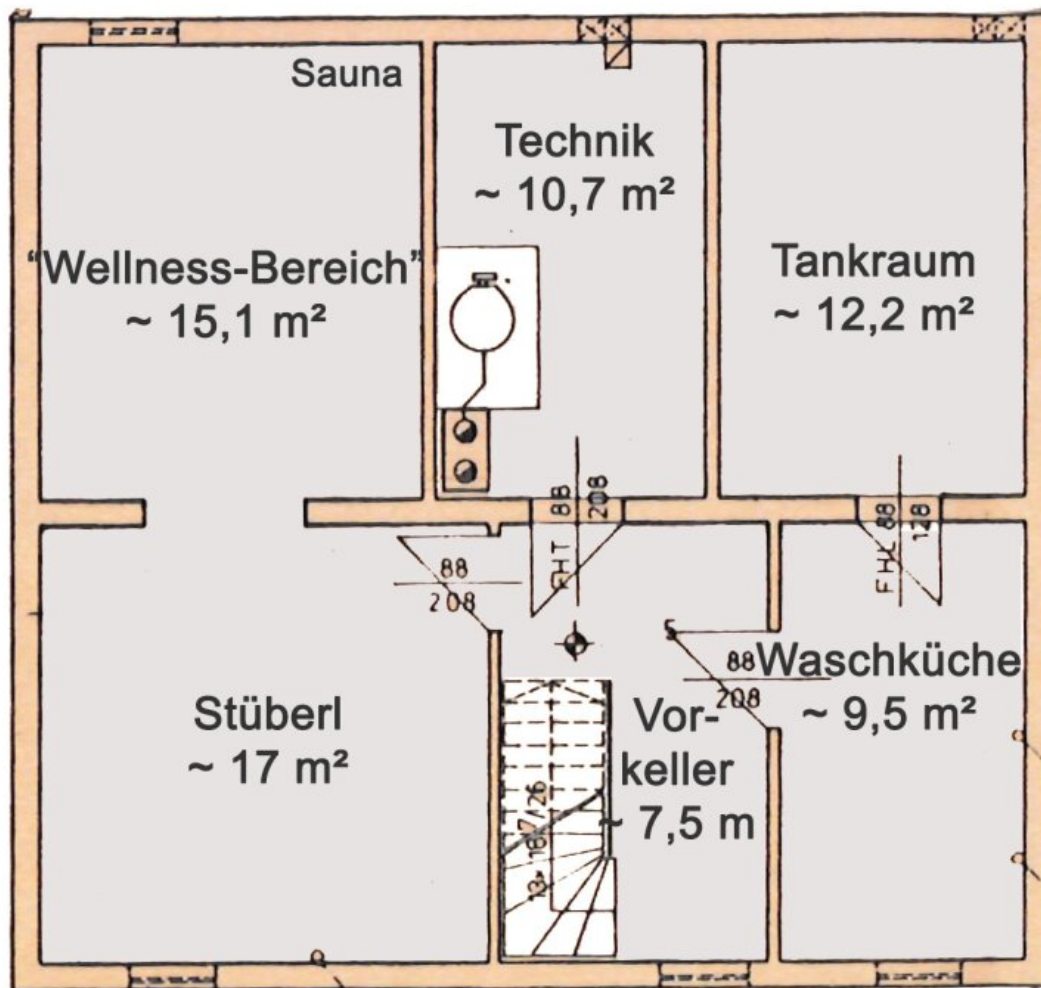












Objektbeschreibung

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 Hütteldorf 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

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap