Familienidylle im Tullnerfeld – großzügiges Einfamilienhaus mit Pool, Garten & moderner Energietechnik



Außenansicht von der Straße aus

Objektnummer: 4943

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Rust im Tullnerfeld
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,11 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	94,89 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	87,04 €
Provisionsangabe:	

19.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4











































Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in **Rust im Tullnerfeld** bietet auf einem ca. **700 m² großen Grundstück** ideale Voraussetzungen für Familien, die sich ein großzügiges Zuhause mit Garten, Rückzugsmöglichkeiten und viel Platz zum gemeinsamen Leben wünschen.

Das massiv in Ziegelbauweise errichtete Haus erstreckt sich über **Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss**. Mehrere Zimmer schaffen ausreichend Raum für Kinder, Eltern, Homeoffice oder Gäste und ermöglichen eine flexible Nutzung ganz nach den Bedürfnissen Ihrer Familie.

Im **Erdgeschoss** bildet das großzügige Wohnzimmer mit **Kaminofen** einen gemütlichen Mittelpunkt für gemeinsame Abende. Direkt anschließend lädt die separate **DAN-Küche mit Essbereich** zum Kochen, Essen und Zusammensein ein. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein **Schlafzimmer mit Klimaanlage**, ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, sowie ein Badezimmer mit **Badewanne und Wellnessdusche** und ein praktischer Abstellraum.

Das ausgebaute **Dachgeschoss** bietet mit **drei weiteren Zimmern** besonders viel Platz für Kinderzimmer, Spielzimmer oder Homeoffice. Ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Balkon ergänzen diese Etage und sorgen auch bei einer größeren Familie für zusätzlichen Komfort.

Im **Kellergeschoss** stehen praktische Lagerflächen sowie ein Technikraum zur Verfügung. Ideal für Vorräte, Fahrräder, Sportausrüstung und alles, was im Familienalltag seinen Platz braucht.

Auch technisch ist das Haus zeitgemäß ausgestattet: Eine **2024 eingebaute Wärmepumpe**, **Fußbodenheizung** und eine **Photovoltaikanlage mit ca. 10 kW** sorgen für modernen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight für Familien ist der **uneinsehbare Garten**. Der Pool mit Solarheizung bietet im Sommer Abkühlung und Urlaubsgefühl direkt zu Hause, während sich Kinder über ein eigenes Spielhaus und viel Platz zum Spielen freuen können. Eine Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über einen eigenen **Hausbrunnen**.

Für Fahrzeuge stehen ein **Carport sowie eine dahinterliegende Garage** zur Verfügung. Die Garage ist zusätzlich vom Garten und vom Keller aus zugänglich und damit besonders praktisch im täglichen Familienleben.

Ein Haus für alle, die sich **viel Platz, einen geschützten Garten und ein Zuhause wünschen, in dem Kinder groß werden und Familie gelebt werden kann.**

Rust im Tullnerfeld

Rust im Tullnerfeld gehört zur Marktgemeinde Michelhausen und verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte – eine attraktive Kombination für Familien, die sich mehr Platz und Ruhe wünschen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Die ländlich geprägte Umgebung bietet Kindern viel Raum zum Aufwachsen und Familien zahlreiche Möglichkeiten, ihre Freizeit in der Natur zu verbringen. Gleichzeitig sorgt ein aktives Gemeindeleben mit Vereinen, Sportangeboten und Veranstaltungen für ein lebendiges Miteinander. Direkt in Rust befindet sich unter anderem eine **Sportanlage**, die regelmäßig auch für Kinder- und Familienveranstaltungen genutzt wird.

Für Familien besonders praktisch ist das umfassende **Kinderbetreuungs- und Bildungsangebot der Marktgemeinde Michelhausen**. Mehrere Kindergärten, eine Tagesbetreuungseinrichtung sowie Früh- und Nachmittagsbetreuung unterstützen bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die **Volksschule Michelhausen** befindet sich ebenfalls innerhalb der Gemeinde.

Ein weiterer Pluspunkt für Berufspendler ist der Bahnhof in Michelhausen und der **Bahnhof Tullnerfeld** mit Bahnverbindungen in Richtung **Wien und St. Pölten**. Dadurch lässt sich das ruhige Leben am Land gut mit Beruf, Ausbildung und Freizeitangeboten in den größeren Städten verbinden.

Auch die Bezirkshauptstadt **Tulln** mit zahlreichen Einkaufs-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten ist gut erreichbar.

? Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos und allen Details zu.

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit **vollständiger Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können und keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder der genauen Adresse vorab erteilen.

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 <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <10.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap