Hochwertiges Einfamilienhaus bei Tulln, das keine Wünsche offen lässt



Luftbild

Objektnummer: 95528

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	640.000,00 €

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










KI-Info



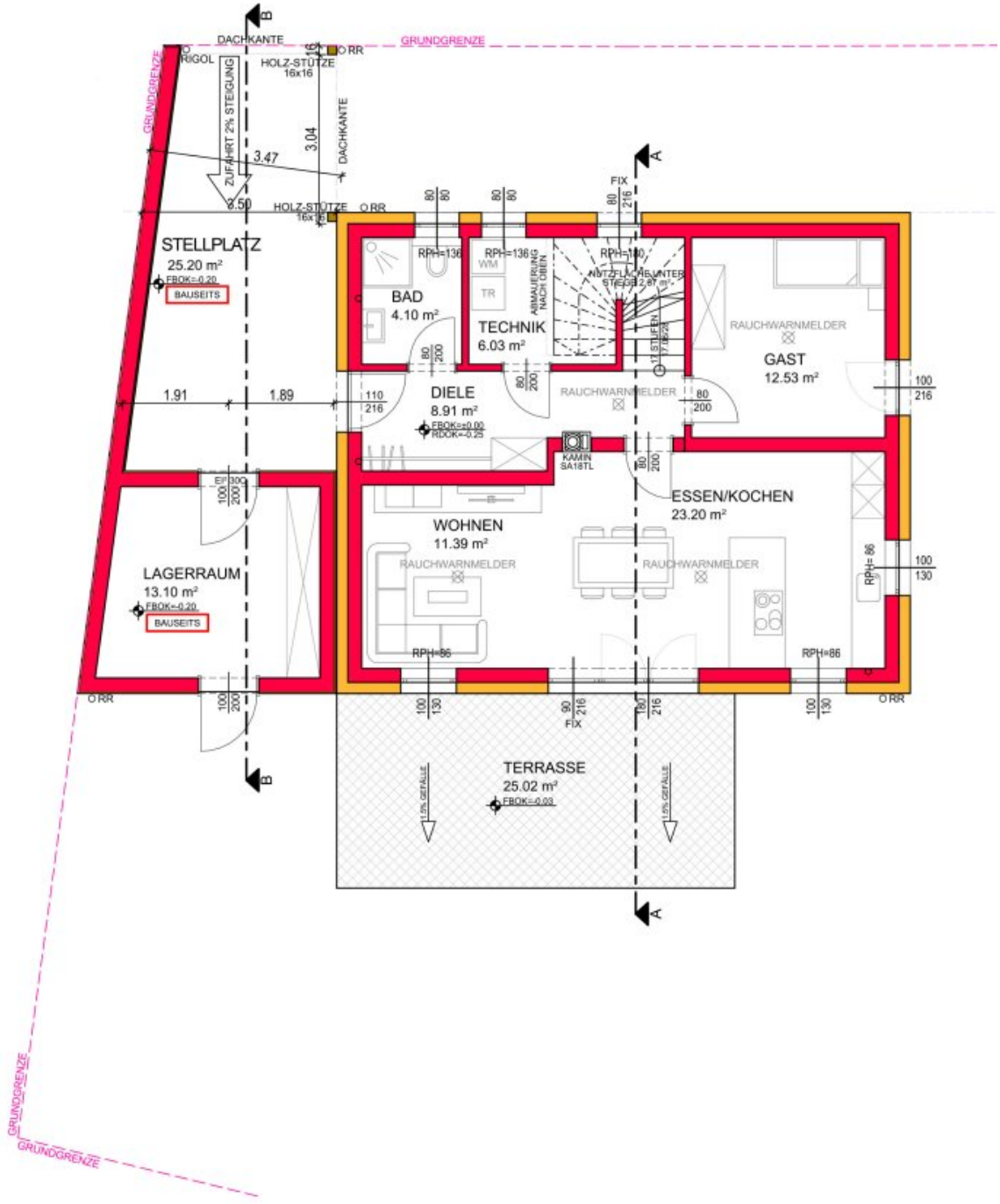


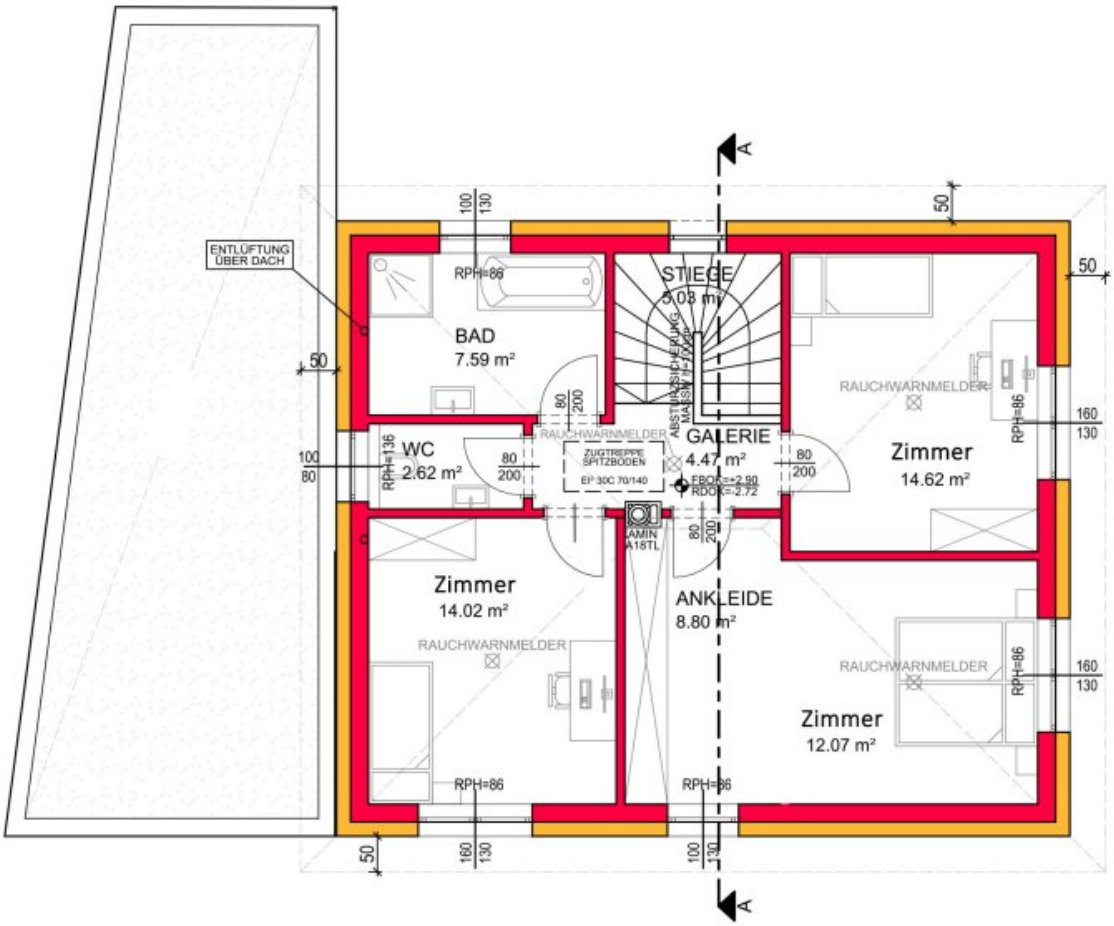









GRUNDGRENZE
DACHKANTE
RIGOL
HOLZ-STÜTZE 16x16
RR
ZUFAHRT 2% STEIGUNG
3.47
3.04
DACHKANTE
8.50
HOLZ-STÜTZE 16x16
RR
STELLPLATZ
25.20 m²
FBOK=-0.20
BAUSEITS
BAD
4.10 m²
RPH=136
WM
TR
TECHNIK
6.03 m²
ABMAUERUNG NACH OBEN
RPH=136
RPH=140
ANTRITTSSTUFE UNTER STIEGE 2.97 m²
11 STUFEN 17/26
FIX
GAST
12.53 m²
RAUCHWARNMELDER
DIELE
8.91 m²
FBOK=±0.00
RDOK=-0.25
1.91
1.89
RAUCHWARNMELDER
KAMIN SA18TL
ESSEN/KOCHEN
23.20 m²
WOHNEN
11.39 m²
RAUCHWARNMELDER
RAUCHWARNMELDER
LAGERRAUM
13.10 m²
FBOK=-0.20
BAUSEITS
RPH=86
RPH=86
RPH=86
RR
RR
FIX
TERRASSE
25.02 m²
FBOK=-0.03
1.5% GEFÄLLE
1.5% GEFÄLLE
A
A
B
B
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE


ENTLÜFTUNG ÜBER DACH
BAD
7.59 m²
STIEGE
5.03 m²
WC
2.62 m²
ZUGTREPPE SPITZBODEN
EP 30C 70/140
GALERIE
4.47 m²
FBOK=+2.90
RDOK=2.72
LAMIN A18TL
Zimmer
14.02 m²
ANKLEIDE
8.80 m²
Zimmer
14.62 m²
Zimmer
12.07 m²
RAUCHWARNMELDER
RPH=86
RPH=136
A
A

Objektbeschreibung

Das 2018 fertiggestellte Einfamilienhaus überzeugt mit moderner Haustechnik, hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Herzstück des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit hochwertiger DAN-Küche und Siemens-Markengeräten. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre, während der direkte Ausgang auf die Terrasse und in den Garten den Wohnbereich ideal erweitert.

Im Erdgeschoß befinden sich eine großzügige Diele, ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein Technikraum mit Waschmaschine und Heizungstechnik sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder zusätzlicher Wohnraum eignet. Im Obergeschoß erwarten Sie eine Galerie, drei Zimmer – eines davon mit Ankleide –, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC mit Fenster.

Für ganzjährigen Wohnkomfort sorgen Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung. Die 3-fach verglasten Fenster, teilweise mit Insektenschutzgittern, sowie Außenjalousien runden die hochwertige Ausstattung ab. Die Wohnräume verfügen über Laminatböden in moderner Holzoptik, während die Sanitär- und Nebenräume mit Fliesen ausgestattet sind.

Auch der Außenbereich bietet zahlreiche praktische Extras: Ein vom Garten und von der Einfahrt begehbarer Lagerraum, ein gemauertes Hochbeet, eine Außendusche sowie mehrere Stellplätze direkt am Grundstück sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Die Donau und zahlreiche Grün- und Erholungsflächen bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Kindergarten, Schule und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Der Bahnhof Muckendorf-Wipfing ist in rund 15 Gehminuten erreichbar und bietet eine gute öffentliche Anbindung in Richtung Tulln und Wien. Die Nähe zu Tulln und die gute Verkehrsanbindung machen das Haus auch für Pendler besonders attraktiv.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m

Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap