

WALD. SEE. RÜCKZUGSORT. Ihr ganz persönliches Refugium am Waldsee



See mit Liegewiesen und Stelzenhäusern

Objektnummer: 5178

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Neuaigen
Baujahr:	1982
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 544,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 10,90
Kaufpreis:	182.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Provisionsangabe:	

6.552,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jens Wienberg

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln









Objektbeschreibung

Wer sich nach Ruhe, Natur und einem Ort sehnt, an dem der Alltag plötzlich weit weg scheint, findet hier etwas Besonderes: ein charmantes Haus auf einem großzügigen **Pachtgrundstück mit ca. 610,72 m²**, eingebettet in viel Grün und nur wenige Schritte vom Waldsee entfernt.

Hier beginnt Erholung nicht erst im Urlaub – sondern direkt vor der eigenen Haustür.

Das im Jahr **1982 in Massivbauweise (Ytong) errichtete Haus** bietet eine Wohnfläche von ca. **48,75 m²** und ist **ab sofort beziehbar**. Es überzeugt mit seinem gemütlichen Charakter, einem herrlichen Südwest-Balkon, viel Privatsphäre und einer Umgebung, die von Wald, alten Bäumen und dem besonderen Flair des Waldsees geprägt ist.

Ein Garten, der einfach sein darf

Keine überladene Gartengestaltung, kein unnötiger Schnickschnack – sondern eine natürliche, entspannte Atmosphäre.

Der Garten besteht überwiegend aus einer großzügigen Wiesenfläche und wird von Sträuchern, Rosenbüschen und schönem Baumbestand eingerahmt. Die Bäume spenden an heißen Sommertagen angenehmen Schatten und verleihen dem Grundstück seinen ganz eigenen Charakter.

Zu den Nachbarn ist das Grundstück weitgehend offen gestaltet, lediglich auf der rechten Seite befindet sich ein Zaun. Dadurch entsteht ein besonders großzügiges, ungezwungenes Gartengefühl.

Und dann ist da noch dieser besondere Moment: Vom Balkon aus lässt sich **zwischen den Häusern der ersten Reihe hindurch der Waldsee erblicken** und ist in wenigen Schritten am Badeplatz.

Für echte Sommertage gibt es außerdem ein kleines Highlight mit Urlaubscharakter: **eine Outdoor-Dusche unter dem Haus mit Blick in den Garten**.

Wohnen mit besonderem Raumgefühl

Das Obergeschoss erreicht man über eine Treppe. Bereits die große verglaste Eingangstür sorgt für einen offenen und freundlichen Empfang.

Im Inneren erwartet Sie ein gemütlicher Wohnbereich mit Essecke und Kochnische. Besonders schön: Das Wohnzimmer wurde bis in die Dachspitze offen gestaltet. Der Blick reicht nach oben bis unter das vertäfelte Dach und vermittelt ein großzügiges, warmes Raumgefühl mit

echtem Ferienhauscharakter.

Über die große Terrassentür gelangt man direkt auf den **überdachten, verfliesen Balkon**, der sich über 2 miteinander verbundene Hausseiten erstreckt.

Die **Südwest-Ausrichtung** macht ihn zu einem wunderbaren Platz für lange Nachmittage, entspannte Abende und ein Glas Wein in der Abendsonne oder Schatten - je nach Wunsch.

Kompakt, gemütlich und gut durchdacht

Im Obergeschoss stehen neben dem offenen Wohn- und Essbereich mit Kochnische ein **Schlafzimmer, Schrankraum**, ein Badezimmer sowie ein **separates WC** zur Verfügung und alle Räume sind mit einem Fenster ausgestattet.

Im gesamten Haus wurde Teppichboden verlegt. Die vorhandene Ausstattung verbleibt im Haus und ist im Gesamtangebot enthalten.

Die 2-fach verglasten Fenster sind zusätzlich mit außenliegenden Holzlamellenklappen ausgestattet und unterstreichen den gemütlichen Charakter des Hauses.

Geheizt wird mittels elektrischer Radiatoren. Der Fernsehempfang erfolgt über SAT. Der Postanschluss befindet sich hinter dem Grundstück - ein Anschluss ist möglich.

Küche mit Charme und Funktion

Die Küche wurde ursprünglich vom Tischler angefertigt und befindet sich weiterhin in funktionsfähigem Zustand.

Zur Ausstattung gehören unter anderem ein **Siemens-Geschirrspüler**, ein **AEG-Backrohr inkl. Kochfeld** sowie ein kleiner Kühlschrank.

Auch hier bleibt der Bezug zur Natur erhalten: Von einem Küchenfenster blickt man direkt in den Garten, das 2. Fenster ist zum linken Nachbargrundstück ausgerichtet.

Badezimmer im Stil des Baujahres

Das Badezimmer ist raumhoch mit Fliesen aus dem Jahr 1982 ausgestattet und präsentiert sich im authentischen Stil seiner Entstehungszeit.

Es verfügt über eine Dusche mit Schiebetür, ein Waschbecken, ein großes Fenster mit Fliegengitter sowie Deckenspots. Auch hier wurde am Boden Teppich verlegt.

Dach bereits erneuert

Ein wesentlicher Pluspunkt für künftige Eigentümer beziehungsweise Pächter: Das Dach wurde erst im **Herbst 2025 durch eine Tullner Spengler-Fachfirma mit einer hochwertigen PREFA Deckung neu eingedeckt.**

Praktischer Stauraum

Zusätzlich steht ein großzügiger **Abstellraum im EG mit ca. 14,16 m²** zur Verfügung.

Hier befinden sich der elektrisch betriebene Warmwasserboiler, ein Waschmaschinenanschluss, ein Waschbecken sowie ein Fenster. Der Boden ist teilweise verfliest beziehungsweise mit Linoleum ausgestattet.

Ein wichtiger technischer Punkt: Die Zuleitung zum Warmwasserboiler wurde im **1. Quartal 2026 saniert.**

Bequem parken direkt unter dem Haus

Unterhalb des Hauses befindet sich ein großzügiger, geschützter PKW-Abstellplatz.

Ein weiterer Stellplatz könnte bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand direkt vor dem Haus geschaffen werden. Die Zufahrt zum Grundstück ist gepflastert.

Die Ringstraße rund um den Waldsee selbst ist geschottert und darf mit maximal **15 km/h** befahren werden – passend zur ruhigen und entschleunigten Atmosphäre dieser besonderen Umgebung.

Ein Platz für Menschen, die nicht irgendein Haus suchen

Diese Liegenschaft lebt nicht von Hochglanz und Perfektion.

Sie lebt von Atmosphäre.

Vom Rascheln der Bäume. Vom Blick Richtung See. Von Nachmittagen auf dem Balkon. Von barfuß im Garten. Von einer erfrischenden Dusche im Freien. Von Ruhe. Es besteht die Möglichkeit den am Areal befindlichen Tennisplatz zu nutzen.

Ein Rückzugsort für alle, die dem Alltag regelmäßig entkommen möchten und einen Platz suchen, der sich nicht nach Stadt, Stress oder Terminkalender anfühlt.

Ein Haus am Waldsee, das nicht nur Raum bietet – sondern Lebensgefühl.

Die heurige Pacht für das Jahr 2026 in Höhe von € 3.280 wurde bereits entrichtet. Der Pachtvertrag wird auf 25 Jahre abgeschlossen. Der bestehende Pachtvertrag läuft noch bis

31.12.2050 und wird dann neu ausgestellt. Wenn sie möchten, können sie auch bereits jetzt einen neuen Pachtvertrag auf 25 Jahre erhalten.

Die an die Waldsee Verwaltung zu entrichtenden Betriebskosten betragen derzeit ca. €1.000,-/Jahr. Die Gemeindeabgaben betragen derzeit ca. € 500,-/Jahr.

LAGE – NATURIDYLLE AM WALDSEE UND TULLN FAST VOR DER HAUSTÜR

Das Haus befindet sich im **östlichen Bereich des Waldsees bei Neuaigen**, eingebettet in eine außergewöhnlich grüne und erholsame Umgebung. Der private Badensee liegt inmitten eines weitläufigen, von altem Baumbestand geprägten Areals am Rand der Donauauen – und dennoch nur rund **10 Fahrminuten von Tulln** entfernt.

Hier verbindet sich ein beinahe urlaubsähnliches Wohngefühl mit der guten Infrastruktur einer Bezirkshauptstadt in unmittelbarer Nähe.

Neuaigen – ländlicher Charme vor den Toren von Tulln

Neuaigen gehört zur Stadtgemeinde Tulln an der Donau und liegt nur wenige Kilometer nordwestlich des Tullner Stadtzentrums.

Das Ortsbild wird unter anderem vom historischen **Schloss Neuaigen** geprägt. Im Ort befinden sich Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Freizeit- und Sportangebote. Besonders reizvoll ist die Umgebung für alle, die Natur und Bewegung schätzen.

Der nahegelegene Waldsee ist ein beliebter Rückzugsort für Erholungssuchende. Spaziergänge durch die umliegenden Donauauen, ausgedehnte Radtouren oder Ausflüge in Richtung Wagram bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Region zu entdecken.

Und was wäre das Weinviertel ohne seine Heurigen? Zahlreiche Betriebe in der Umgebung laden dazu ein, eine Radtour oder einen Ausflug ganz entspannt bei regionalen Spezialitäten und einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Schule & Kindergarten

Familien profitieren von einem **Landeskindergarten direkt in Neuaigen**.

In Tulln steht darüber hinaus ein breites Bildungsangebot zur Verfügung – von Volksschulen und Mittelschulen über das Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium bis hin zu HAK/HAS, HLW, landwirtschaftlicher Fachschule, Flugtechnik und Musikschule.

Mit dem **Campus Tulln Technopol** verfügt die Stadt außerdem über einen bedeutenden

Bildungs-, Wissenschafts- und Forschungsstandort. Dort befinden sich unter anderem der **Biotech Campus Tulln der FH Wiener Neustadt** sowie Forschungs- und Universitätseinrichtungen der **BOKU University**.

Damit reicht das Bildungsangebot in Tulln von der Kinderbetreuung bis hin zu universitärer Ausbildung und internationaler Forschung.

Medizinische Versorgung

Auch in puncto Gesundheitsversorgung bietet die Nähe zu Tulln einen wesentlichen Vorteil.

Das **Universitätsklinikum Tulln** verfügt über zahlreiche medizinische Fachbereiche und Ambulanzen, darunter eine rund um die Uhr erreichbare Kinder- und Jugend-Notfallambulanz sowie eine unfallchirurgische Versorgung für akute Verletzungen. Ebenso stehen eine Abteilung für Frauenheilkunde und Geburtshilfe sowie zahlreiche weitere Fachabteilungen zur Verfügung.

Ergänzt wird die medizinische Infrastruktur durch niedergelassene Ärztinnen und Ärzte sowie **vier Apotheken in Tulln**.

Einkauf & täglicher Bedarf

Für größere Einkäufe ist Tulln in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Dort stehen zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. Das Tullner Stadtzentrum bietet zusätzlich vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

So lässt sich das ruhige Leben am Waldsee bestens mit der Infrastruktur der Stadt verbinden.

Freizeit – zwischen Waldsee, Donau und Gartenstadt

Wer seine Freizeit gerne im Grünen verbringt, findet in und rund um Tulln ein außergewöhnlich vielseitiges Angebot.

Neben dem Waldsee und den unmittelbar angrenzenden Donauauen bietet Tulln unter anderem das **Aubad mit großzügigem Erholungspark**, das Sport- und Familienbad **DonauSplash**, die Kunsteisbahn sowie zahlreiche Sport- und Bewegungsmöglichkeiten.

Hinzu kommen Kunst- und Kulturveranstaltungen, Restaurants, Gasthäuser und Heurige sowie die zahlreichen Rad- und Spazierwege entlang der Donau und in Richtung Wagram.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Tulln verfügt über eine sehr gute Bahnanbindung Richtung **Wien, Krems und St. Pölten**.

Zusätzlich bietet der südlich von Tulln gelegene **Bahnhof Tullnerfeld** attraktive Fern- und Regionalverbindungen über die Weststrecke in Richtung Wien sowie nach St. Pölten, Linz und weiter in den Westen Österreichs.

Auch Neuaigen ist über regionale Busverbindungen mit Tulln verbunden.

Das Beste aus zwei Welten

Morgens der Blick ins Grüne, im Sommer ein Sprung in den Waldsee – und Tulln mit seiner gesamten Infrastruktur nur wenige Autominuten entfernt.

Genau diese Kombination macht die Lage besonders: Ruhe, Natur und Freizeitgefühl auf der einen Seite – Stadt, Einkauf, Schulen, medizinische Versorgung und Verkehrsanbindung auf der anderen.

Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf www.tulln.at.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

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 <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m
Schule <4.000m
Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap