Großzügiges Familienhaus auf 1.449 m² Doppelgrundstück in beliebter Wohnlage

Außenansicht gartenseitig

Objektnummer: 5199

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,42 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	95,18 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Betriebskosten:	133,00 €

Provisionsangabe:

50.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

5

YEAH

Objektbeschreibung

In gefragter Wohnlage von Tulln West gelangt dieses laufend modernisierte Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlichen **Doppelgrundstück mit insgesamt 1.429 m²** zum Verkauf. Die beiden Grundstücke mit **626 m²** und **803 m²** bieten zusätzliche Flexibilität und könnten bei Bedarf auch getrennt genutzt oder später separat verwertet werden.

Das in **massiver Ziegelbauweise** errichtete Wohnhaus (Baujahr 1994) überzeugt mit großzügigem Raumangebot, moderner Technik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Haus begeistert nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch seine ganz besondere Wohnatmosphäre. Mit viel Liebe zum Detail wurde hier ein einzigartiger Stil geschaffen, bei dem modernes Design auf wohnliche Wärme trifft. Das gekonnte Spiel aus klaren Linien, harmonischen Farben und hochwertigen Materialien schafft Räume mit Charakter – stilvoll, individuell und dennoch sofort vertraut. Ein Zuhause, das moderne Eleganz ausstrahlt, ohne dabei jemals an Gemütlichkeit zu verlieren.

Highlights

? **6 Zimmer auf zwei Wohnebenen**

? **2 Badezimmer + 2 WCs**

? **2024 neue Luftwärmepumpe** von Viessmann

? Gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich

? Großzügige Terrasse mit Outdoor-Wohnzimmer und Sonnensegel

? Carport mit Fahrrad- und Abstellbereich (Zubau 2020)

? Vollunterkellert mit Waschküche, Lagerräumen, Technikraum und eigenem Studio-/Kreativbereich

? Ruhige Wohnlage mit rascher Anbindung ins Zentrum

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener, hochwertig ausgestatteter Küche, zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Das Obergeschoss bietet drei weitere Zimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, Walk-in Dusche sowie ein separates WC.

Laufende Modernisierungen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort – unter anderem wurden

2016 Küche, Fenster, Böden und Türen erneuert und 2024 eine Viessmann Luftwärmepumpe eingebaut.

Tulln an der Donau bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Campus, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten sowie optimaler Bahnanbindung Richtung Wien.

? **Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das ausführliche Exposé mit weiteren Bildern, Grundrissen und Detailinformationen zu.**

Hier noch einige Infos zur Stadt Tulln:

Schule & Kindergarten:

Tulln verfügt neben zahlreichen Kindergärten und Volksschulen, außerdem über **viele weitere schulische und universitäre Einrichtungen** wie Hauptschule, SportNMS, MusikNMS, Gymnasium, HAK, HAS, HBLA, Musikschule und den Campus Tulln mit Universitäts- und Forschungszentrum, Universität für Bodenkultur Wien-Department IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut, Austrian Biotech University of Applied Sciences

Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:

Tulln verfügt über ein eigenes Krankenhaus inklusive Unfallambulanz, Kinderambulanz, Geburtsklinik und vielen weiteren Schwerpunkten. Es gibt zahlreiche Ärzte und Apotheken.

Einkaufsmöglichkeiten:

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping Möglichkeiten.**

Freizeit:

Aubad, Hallenbad, Eislaufplatz, **zahlreiche Sportvereine**, Kunst- und Kulturveranstaltungen, sowie Restaurants, Gasthäuser und Heurigen in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

Öffentlicher Verkehr:

Im **Halbstundentakt** erreichen sie mit der ÖBB vom nahegelegenen Hauptbahnhof Tulln aus **in 20 Minuten Wien** und in 40 Minuten Krems. Der außerhalb der Stadt gelegene Bahnhof Tullnerfeld bietet mit seiner Hochleistungsstrecke sowohl ÖBB als auch Westbahn Verbindungen zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Westen. St. Pölten erreichen sie in ca. 14 Minuten, Linz in ca. 1 Stunde und 10 Minuten.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap