Wohnen mit Weitblick – außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit Galerie und Balkon in Pixendorf



Wohnzimmer mit Blick in den Flur

Objektnummer: 5181

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Pixendorf
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	7,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	226,00 €
Provisionsangabe:	

14.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jens Wienberg

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

T 0664 1459491
H 0664 1459491

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





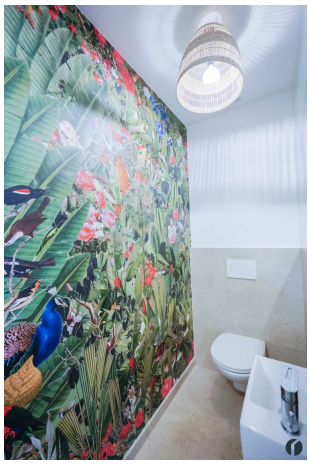
















Objektbeschreibung

Diese attraktive Dachgeschoss-Eigentumswohnung in Pixendorf verbindet großzügiges Wohnen, beeindruckende Raumhöhen und eine besondere Architektur mit moderner Ausstattung und einem angenehmen Wohnumfeld.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss eines Wohngebäudes ohne Lift** und bietet eine **Nutzfläche von ca. 104 m²**. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **ca. 19,60 m² große Galerie**, einen **ca. 9,20 m² großen Balkon** sowie ein **ca. 7,73 m² großes Kellerabteil**.

Zur Wohnung gehören außerdem **2 PKW-Stellplätze** unmittelbar vor dem Haupteingang, wobei einer der Stellplätze mit einer **240-Volt-Steckdose** ausgestattet ist.

Großzügiges Wohnen mit besonderer Raumhöhe

Die Wohnung verfügt über **3 Zimmer sowie eine offene Galerie** und begeistert insbesondere durch ihre teilweise außergewöhnlichen Raumhöhen und die Dachschrägen, die dem Objekt seinen individuellen Charakter verleihen.

Das Wohnzimmer erreicht eine Raumhöhe von ca. **3,00 bis 5,10 Metern** und vermittelt dadurch ein besonders luftiges und großzügiges Wohngefühl. Auch das Schlafzimmer mit ca. **2,60 bis 4,20 Metern** sowie das Büro mit ca. **2,60 bis 3,75 Metern** profitieren von der besonderen Dachgeschossarchitektur.

Flur, Badezimmer, Abstellraum und separates WC verfügen über eine Raumhöhe von ca. **2,50 Metern**. Die Galerie weist aufgrund des Dachverlaufs eine Höhe von ca. **1,10 bis 2,35 Metern** auf.

Die Treppe zur Galerie wurde individuell geplant und anschließend von einer Fachfirma montiert. Der Klicklaminatboden sowie die Absturzsicherung auf der Galerie wurden in Eigenleistung ausgeführt.

Heller Wohnbereich mit Galerie

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. **Parkettboden**, eine große **Hebeschiebetür** und der direkte Zugang zum Balkon sorgen für ein modernes und offenes Wohnambiente.

Für zusätzlichen Komfort stehen eine **Klimaanlage** sowie eine **Wohnraumlüftung in der gesamten Wohnung** zur Verfügung. Die Hebeschiebetür ist mit einem praktischen Fliegengitterelement als Schiebetür ausgestattet.

Die darüberliegende Galerie erweitert den Wohnraum um eine zusätzliche, vielseitig nutzbare Fläche – beispielsweise als Rückzugsbereich, Hobbyfläche, Bibliothek oder zusätzlicher Arbeitsbereich.

Moderne DAN-Küche

Die Küche stammt von **DAN** und ist rund fünf Jahre alt. Sie präsentiert sich modern und funktional und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet.

Zur Ausstattung zählen unter anderem ein **BLANCO-Spülbecken**, ein **NEFF-Kochfeld**, ein **AEG-Backofen** sowie eine **SAMSUNG Kühl-Gefrierkombination** mit separat zu öffnendem Tiefkühlbereich.

Hochwertiges Badezimmer

Das Badezimmer wurde hochwertig ausgestattet und bietet sowohl eine **Badewanne** als auch eine großzügige **Walk-in-Dusche**.

Naturstein an Boden und Wänden unterstreicht den exklusiven Charakter des Raumes. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen großen Spiegel sowie einen beheizbaren **Sprossen-Handtuchheizkörper**.

Ein separates WC steht ebenfalls zur Verfügung. Ein großflächiges Wandmotiv im Dschungel-Design schafft hier einen außergewöhnlichen Blickfang und verleiht dem Raum einen ganz individuellen Charakter. Ein großer Spiegel ergänzt die Ausstattung.

Schlafzimmer und Büro

Das Schlafzimmer ist mit **Parkettboden**, Dachschräge und Fliegengitter ausgestattet.

Auch das Büro verfügt über Parkettboden und Fliegengitter. Besonders reizvoll ist hier der **Blick auf die angrenzenden Felder**, der eine angenehme Atmosphäre für Homeoffice oder kreatives Arbeiten schafft.

Im Flur sorgen **Natursteinfliesen** für einen hochwertigen und pflegeleichten Bodenbelag.

Praktischer Abstellraum

Ein eigener Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Aufgrund der Dachschräge wird die vorhandene Fläche optimal genutzt.

Hier befinden sich außerdem der ca. **100-Liter-Warmwasserboiler der Firma EHT** sowie der **Waschmaschinenanschluss**.

Heizung und Haustechnik

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über **Fernwärme in Verbindung mit einer Fußbodenheizung**. Die Galerie selbst verfügt über keine Fußbodenheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen **100-Liter-Elektroboiler**.

Eine Klimatisierung ist ebenfalls vorhanden. Das Außengerät, eine **DAIKIN R32**, befindet sich an der Wand im Bereich des Balkons.

Für zeitgemäße Kommunikations- und Mediennutzung liegt **Glasfaser bereits im Gebäude an**. In jedem Zimmer ist ein **TV-SAT Anschluss** vorhanden.

Zur weiteren Ausstattung zählen eine **Gegensprechanlage**, eine Eingangstür mit **Türspion** sowie Rauchmelder.

Fenster und Sonnenschutz

Die Wohnung verfügt über hochwertige **PVC-/Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung** von Fa. Josko.

Elektrisch betriebene Metallrollläden ermöglichen eine komfortable Beschattung und sorgen zugleich für Sichtschutz. Die Fensterbänke im Innenbereich wurden in **Naturstein** ausgeführt.

Balkon mit umfangreicher Ausstattung

Der ca. **9,20 m² große Balkon** bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitzbereich und erweitert den Wohnraum während der warmen Monate nach draußen.

Der Balkon ist mit **Natursteinfliesen**, 2 Wandlampen, Steckdosen sowie einem **Wasseranschluss** ausgestattet.

Zusätzlich wurde ein **800-Watt-Balkonkraftwerk** installiert, dessen Module außen an der Absturzsicherung bzw. am Balkongeländer angebracht sind. Ergänzend dazu ist ein **fachgerecht installierter Shelly Pro 3EM** vorhanden, der eine intelligente Überwachung und Steuerung des Stromverbrauchs ermöglicht und als Basis für die Einrichtung eines umfassenden Smart-Home-Systems dienen kann. Dieser ist nicht mit dem im Technikraum installierten Smart Meter zu verwechseln, das ausschließlich der Erfassung des Stromverbrauchs dient.

Vom Balkon eröffnet sich der Blick über die umliegende Wohnbebauung bis hin zu Grün- und Freiflächen. Unterhalb des Balkons befindet sich der kleine Garten der darunterliegenden Wohnung.

Keller, Fahrradabstellmöglichkeit und Müllbereich

Das zur Wohnung gehörende **Kellerabteil mit ca. 7,73 m²** befindet sich im Keller des benachbarten Gebäudes.

Der Technikraum in dem Fahrräder abgestellt werden können, befindet sich ebenerdig im Erdgeschoss des Hauses.

Der Müllplatz liegt seitlich am Giebel des Hauses und ist in einem eigenen, **witterungsgeschützten Bereich** untergebracht.

PKW-Stellplätze

Im Kaufpreis bzw. der Wohnung zugeordnet sind **2 PKW-Stellplätze**. Einer davon verfügt zusätzlich über eine **240-Volt-Steckdose** und bietet damit einen praktischen Stromanschluss direkt beim Stellplatz.

Niedrige laufende Kosten

Die derzeitigen **Betriebskosten betragen ca. € 226,-/mtl.** Darin sind zahlreiche Leistungen bereits enthalten, darunter unter anderem **Winterdienst, Gartenpflege sowie die Reinigung durch eine professionelle Putzfirma**.

Angenehmes Wohnumfeld und gute Nachbarschaft

Auch das gemeinschaftliche Umfeld zeichnet diese Wohnanlage aus. **Haustiere sind erlaubt**, und unter den Bewohnern besteht ein persönliches und hilfsbereites Miteinander.

Eine gemeinsame WhatsApp-Gruppe der Anrainer erleichtert die Kommunikation innerhalb der Wohnanlage und ermöglicht einen unkomplizierten Austausch bei Fragen, Anliegen oder organisatorischen Themen.

Besonders praktisch für Familien: Der **neue Kindergarten befindet sich nur etwa 2 Gehminuten entfernt im Nachbargebäude**.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

Nutzfläche: ca. 104 m²

Galerie: ca. 19,60 m²

Balkon: ca. 9,20 m²

Keller: ca. 7,73 m²

Zimmer: 3 Zimmer + Galerie

Etage: 2. Obergeschoss / Dachgeschoss

Lift: nicht vorhanden

PKW-Stellplätze: 2

Heizung: Fernwärme / Fußbodenheizung

Warmwasser: Elektroboiler, ca. 100 Liter

Betriebskosten: ca. € 226,-

Balkonkraftwerk: 800 Watt

Internet: Glasfaser im Gebäude vorhanden

Eine besondere Dachgeschosswohnung für alle, die **großzügige Raumhöhen, individuelle Architektur, hochwertige Materialien und ein modernes Wohngefühl** schätzen. Die Galerie, der gut ausgestattete Balkon und die zahlreichen technischen Extras machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit eigenständigem Charakter.

Wer in Pixendorf eine Eigentumswohnung kauft, entscheidet sich für eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu Tulln und dem Bahnhof Tullnerfeld.

Die Dachgeschosswohnung in der **Fuchsenstraße** bietet dabei einen besonderen Standortvorteil: Am Horizont ist bereits der **Bahnhof Tullnerfeld** zu erkennen. Mit dem Fahrrad sind die rund **2 Kilometer in etwa 7 Minuten** rasch zurückgelegt. Von dort bestehen ausgezeichnete Bahnverbindungen – ideal für alle, die beruflich oder privat flexibel unterwegs sein möchten. In 20min erreichen Sie Wien mit dem RJ-Zug.

Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zu **Tulln an der Donau**. Die Stadt bietet eine sehr gute Bildungsinfrastruktur mit unterschiedlichen Schultypen und weiterführenden Ausbildungsmöglichkeiten bis hin zum universitären Umfeld. Damit ist die Region nicht nur für Berufstätige, sondern auch für Familien und junge Menschen langfristig interessant.

Auch Freizeit und Lebensqualität kommen nicht zu kurz: Der **belebte Tullner Hauptplatz** mit Gastronomie, Cafés und Veranstaltungen sorgt für urbanes Flair, während zahlreiche Geschäfte und attraktive Einkaufsmöglichkeiten den Alltag angenehm und unkompliziert machen.

Pixendorf selbst bietet dazu den angenehmen Kontrast: überschaubar, ruhig und wohnlich – und dennoch ist alles Wichtige schnell erreichbar. Genau diese Mischung macht die Lage besonders attraktiv. Man wohnt entspannt außerhalb der Stadt und muss dennoch weder auf eine gute Verkehrsanbindung noch auf Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und städtisches Leben verzichten.

Eine Eigentumswohnung in Pixendorf bedeutet somit: ruhig wohnen, hervorragend angebunden sein und die hohe Lebensqualität der Region Tulln direkt vor der Haustüre genießen.

Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf www.tulln.at **und zu Pixendorf hier** www.michelhausen.gv.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 <1.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap