

**Holzhaus mit Garten und privatem Seezugang – Wohnen,
wo andere Urlaub machen!**



Objektnummer: 6840/228

Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2054 Alberndorf im Pulkautal
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	107,56 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	660,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 137,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	229.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

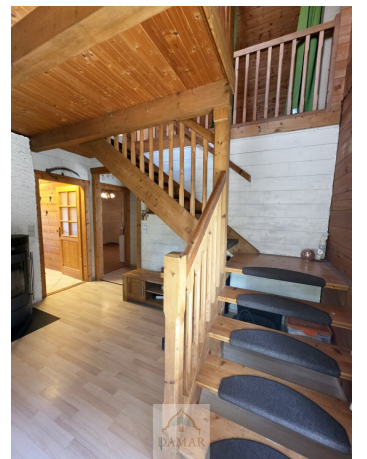
Ihr Ansprechpartner

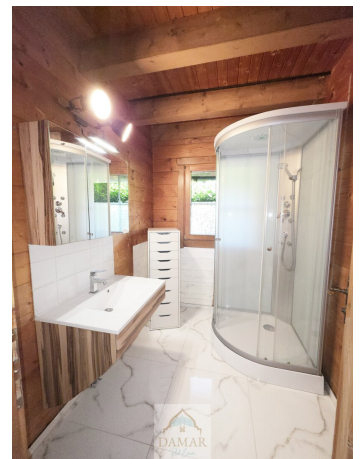


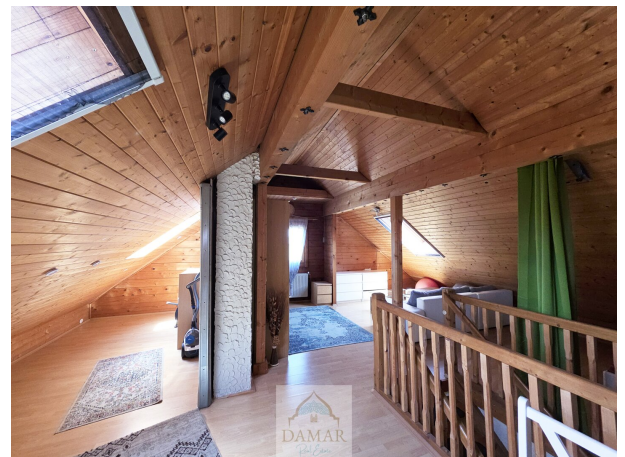
Mag. Ahmet Turan Damar

DAMAR REAL ESTATE e.U.
Zentagasse 14 / 15
1050 Wien









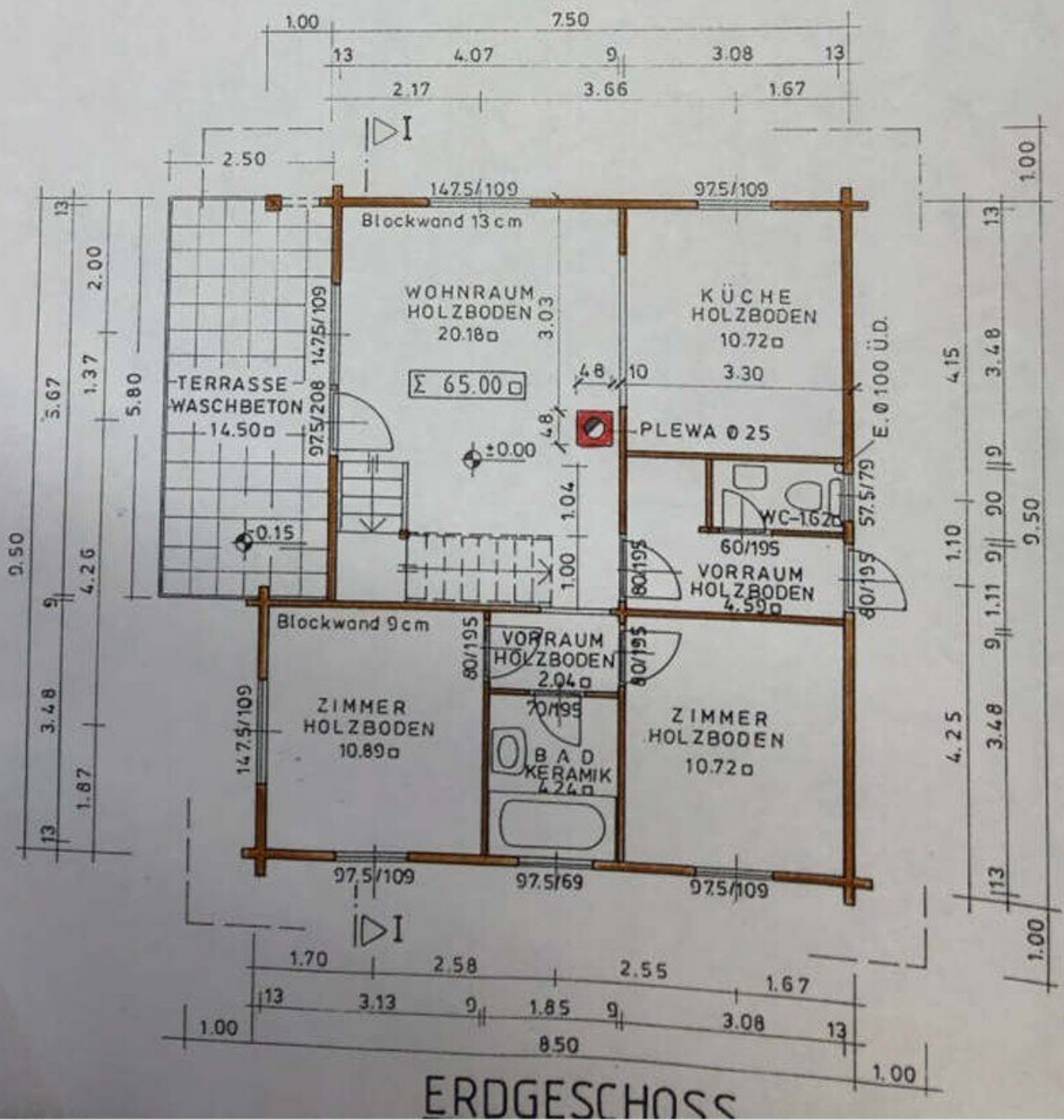


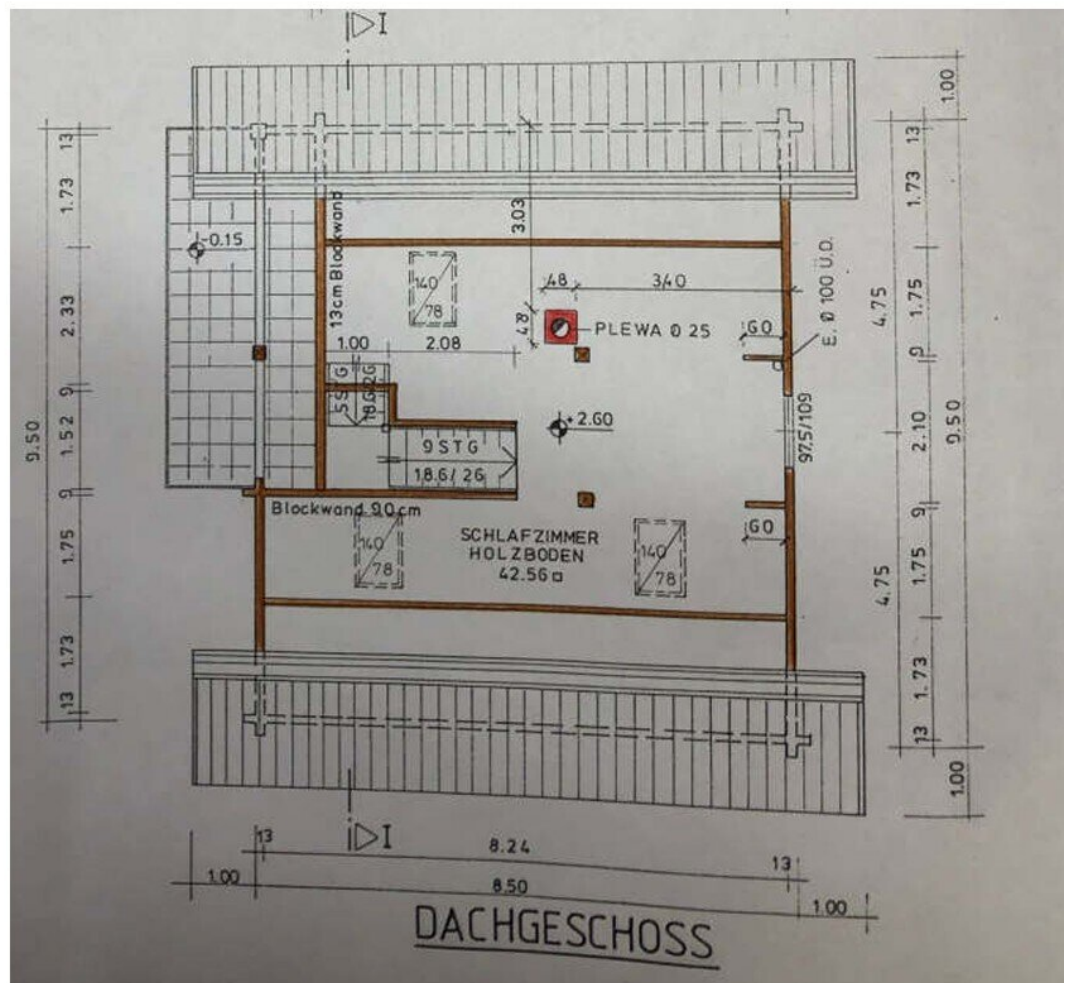




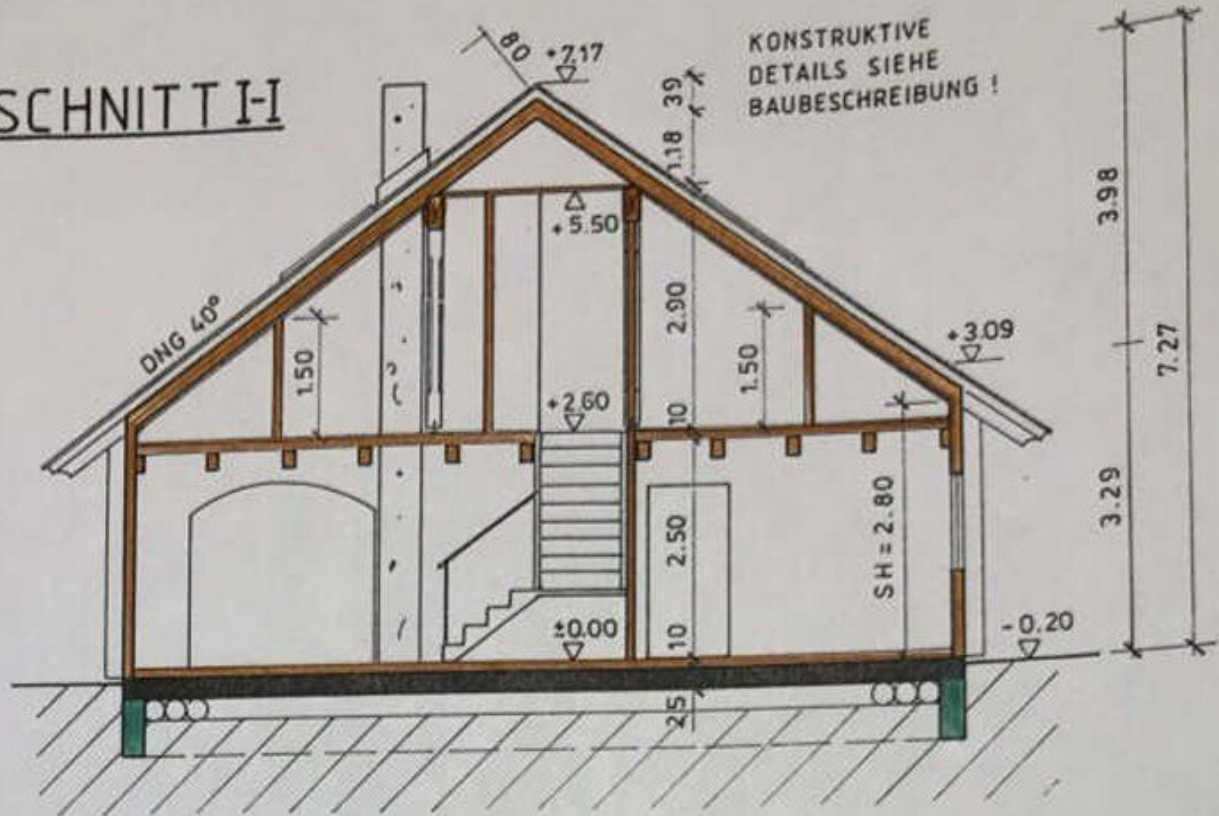


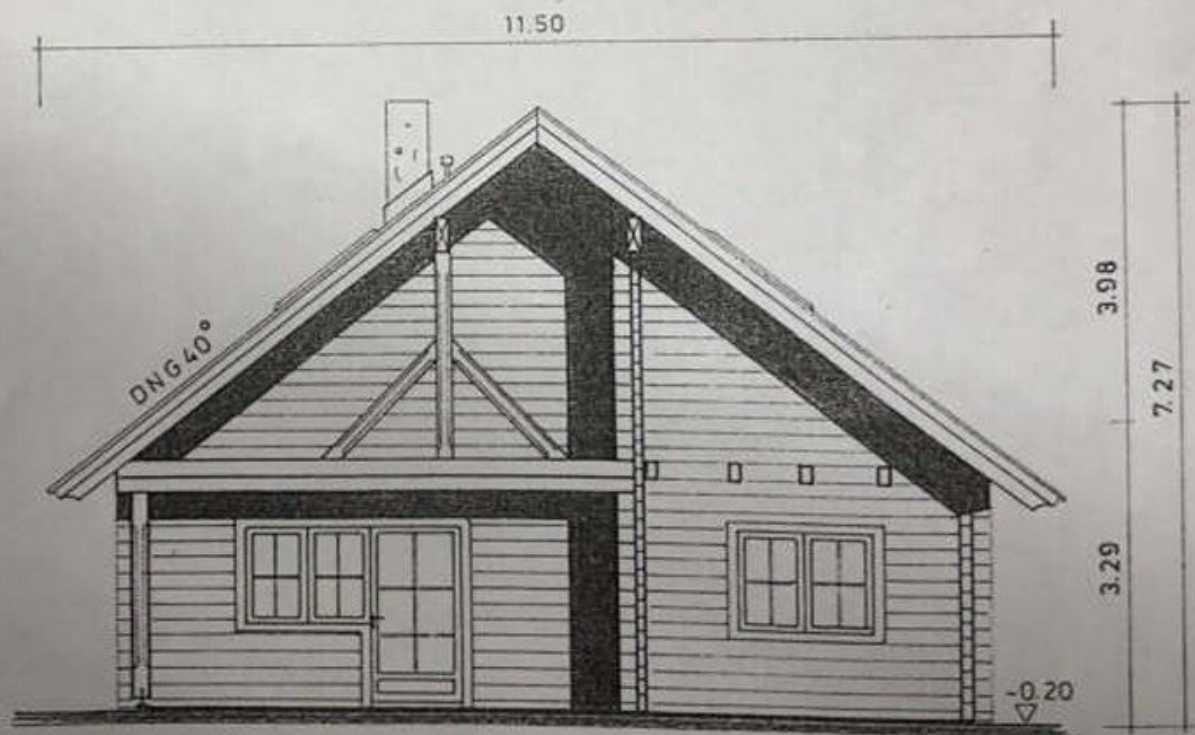




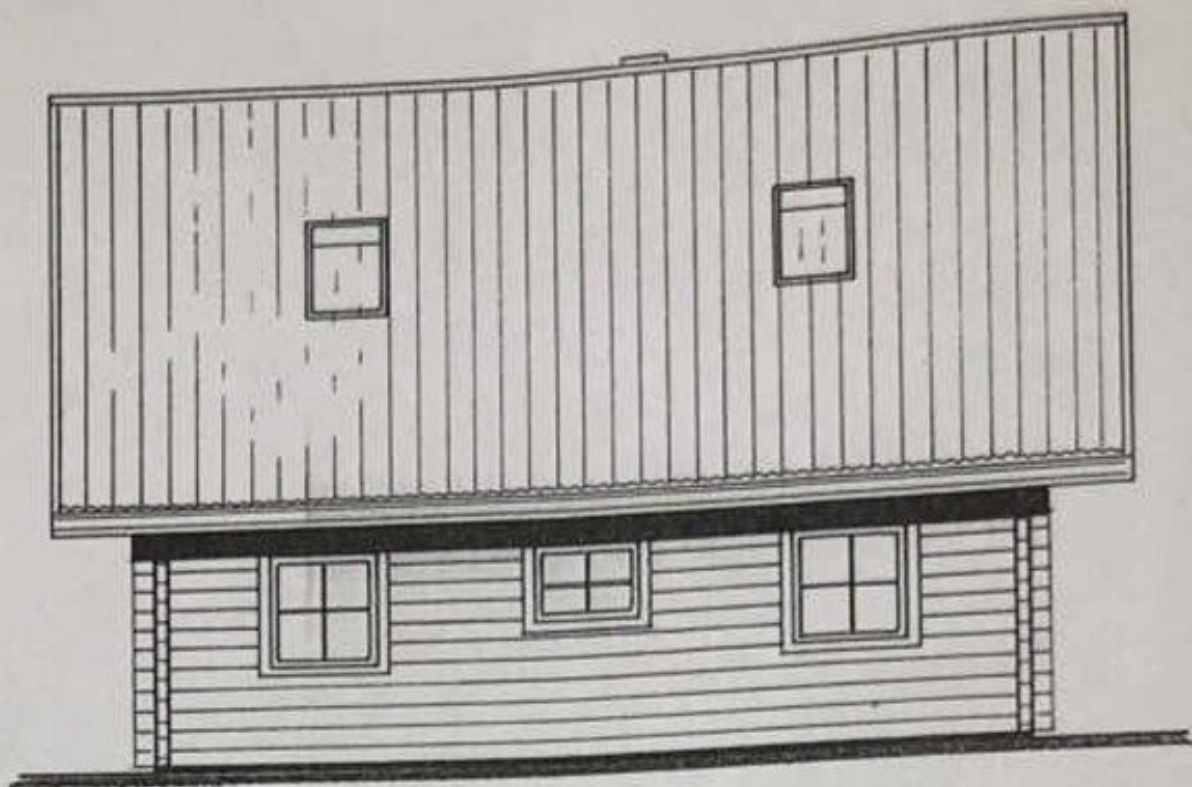


SCHNITT I-I



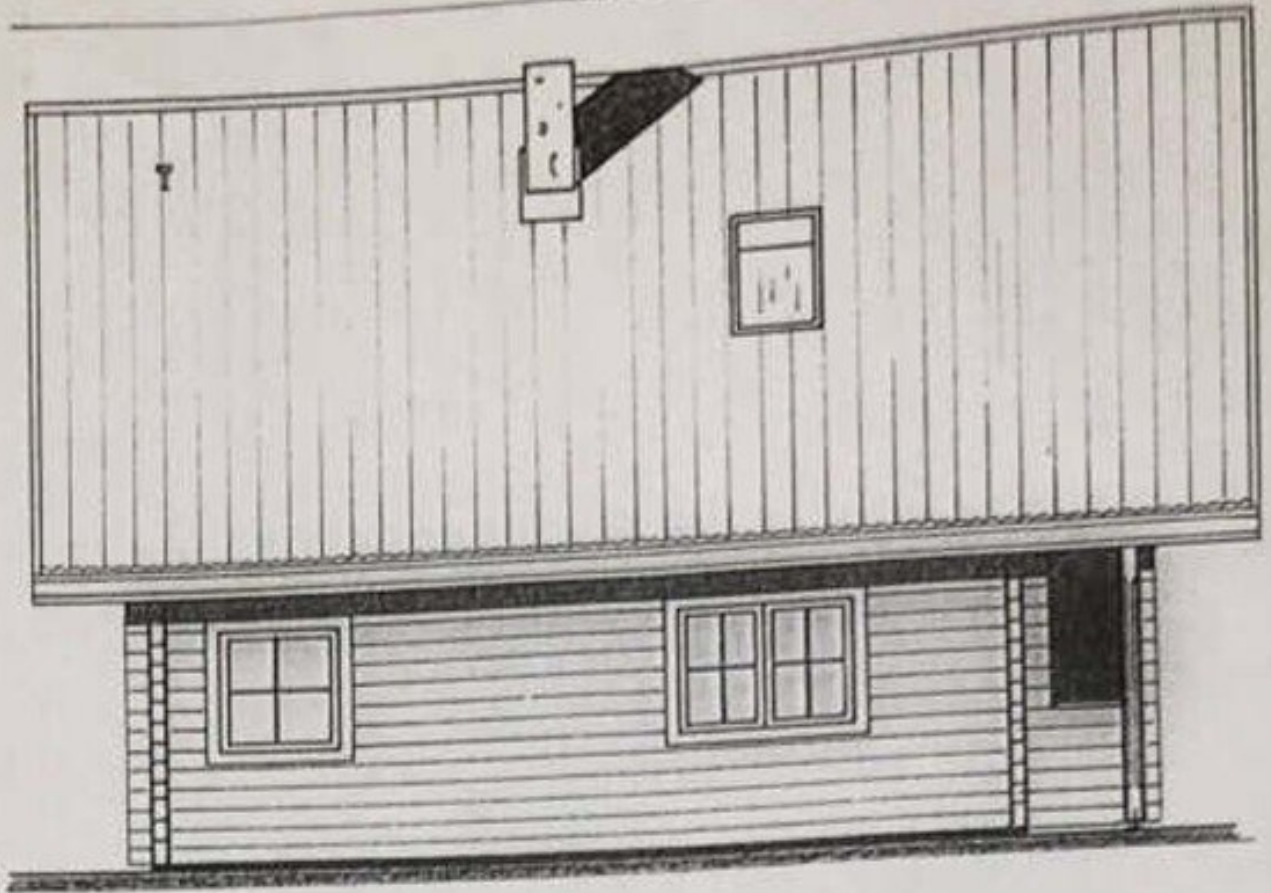


SÜDANSICHT



OSTANSICHT

10.50



WESTANSICHT

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Holzhaus in Alberndorf im Pulkatal (Niederösterreich). Auf **107,56 m² Wohnfläche** und vier Zimmern bietet diese Immobilie den perfekten Rückzugsort für Familien oder Personen, die ländliche Ruhe mit hoher Freizeitqualität verbinden möchten.

? Die Highlights auf einen Blick:

- **Privater Seezugang inklusive:** Zur Immobilie gehört ein exklusiver, per Schlüssel sperrbarer Gemeinschaftszugang zum nahegelegenen See. Perfekt für entspannte Stunden am Wasser, zum Bootfahren oder Fischen abseits des öffentlichen Trubels.
- **Garten mit Südterrasse:** Der uneinsehbare Eigengarten und die großzügige Terrasse bieten privaten Freiraum für ruhige Stunden im Freien.
- **Gemütlicher Wohnbereich:** Die offene Wohnküche ist mit einem modernen Kamin ausgestattet, der an kühleren Tagen für eine behagliche Wärme sorgt.
- **Großzügiges Dachgeschoß:** Die obere Ebene bietet auf 42,56 m² eine beeindruckende Deckenhöhe von bis zu 3,6 Metern in der Mitte – ideal als Studio, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Schlafraum.
- **Gepflegte Ausstattung:** Im Haus wurden hochwertige Parkettböden und Fliesen verlegt. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster (Tageslicht).

? Raumaufteilung und Heizung

Die Wohnfläche teilt sich funktionell auf zwei Ebenen auf:

- **Erdgeschoß:** Vorraum mit separatem WC, Wohnzimmer mit Kamin und offener

Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster.

- **Dachgeschoß:** Ein großer, lichtdurchfluteter Raum mit hoher Decke für flexible Nutzungsmöglichkeiten.
- **Heizung:** Die Wärmeversorgung erfolgt wahlweise über den gemütlichen Kamin oder eine klassische Gas-Etagenheizung.

? Lage und Infrastruktur

Alberndorf im Pulkautal verbindet eine ruhige, grüne Umgebung mit praktischer Alltags-Infrastruktur:

- **Sport & Freizeit:** Ein Tennisplatz befindet sich direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite. Die Region Weinviertel lädt zudem zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.
- **Nahversorgung:** Ein Supermarkt für den täglichen Bedarf sowie eine Busverbindung sind in wenigen Minuten erreichbar.

Kaufpreis: € 229.000,–

Dieses liebevoll gestaltete Holzhaus bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für Eigentum im Grünen mit dem besonderen Vorteil eines gesicherten Wasserzugangs.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf www.damar.at oder auf [Instagram](#) und [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter www.damar.at/datenschutzhinweise zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen und familienfreundlichen Nachbarschaft zu werden. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum für ihre Träume, Erlebnisse und Erinnerungen. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m

Polizei <1.500m

Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap