

## **Exklusiver Landtraum mit höchster Wohnqualität für die Großfamilie nahe Tulln**



**Objektnummer: 851**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Landhaus                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3430 Trübensee                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 144,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 350,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                        |
| <b>WC:</b>                           | 3                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                        |
| <b>Garten:</b>                       | 1.500,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Keller:</b>                       | 72,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,22                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 549.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 1.568,57 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 114,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 11,40 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz



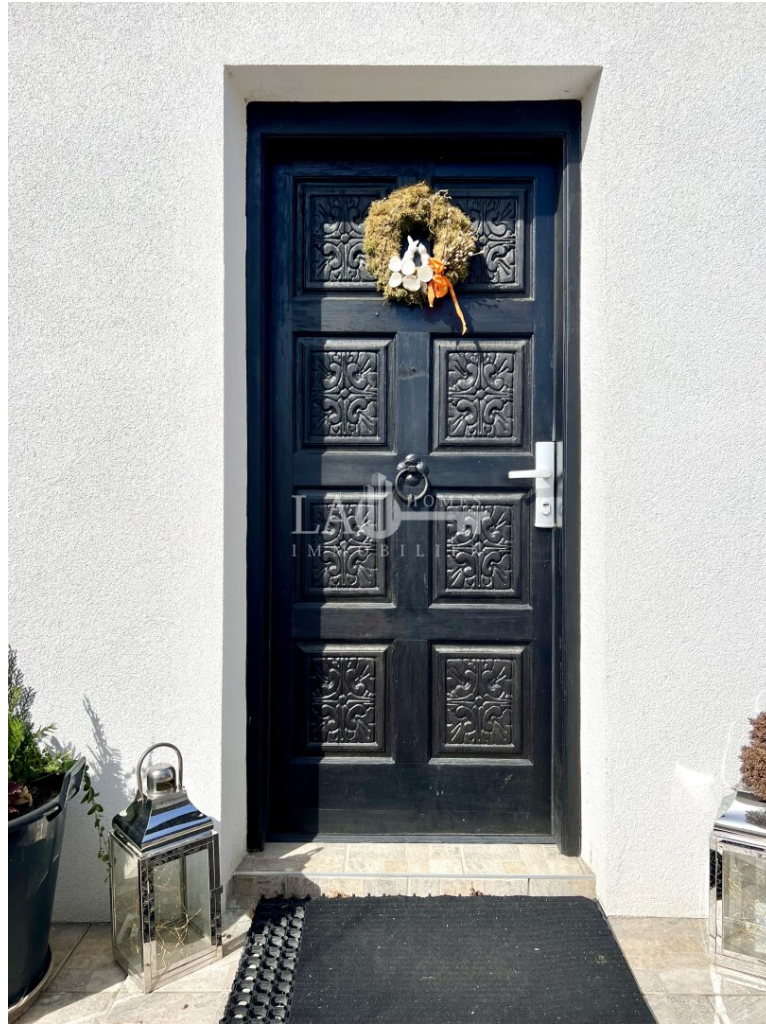




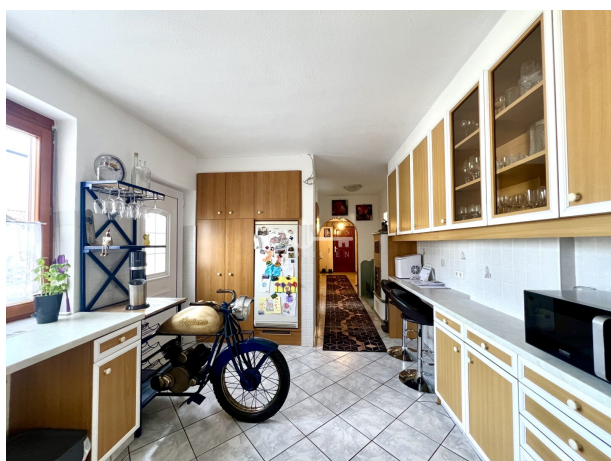






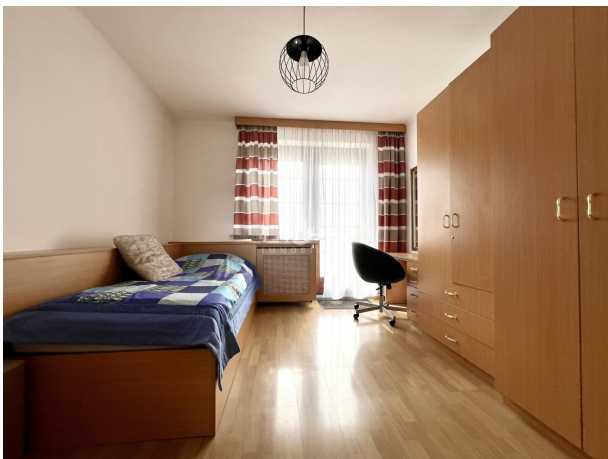






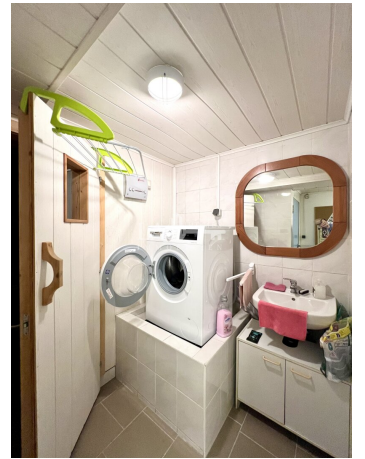








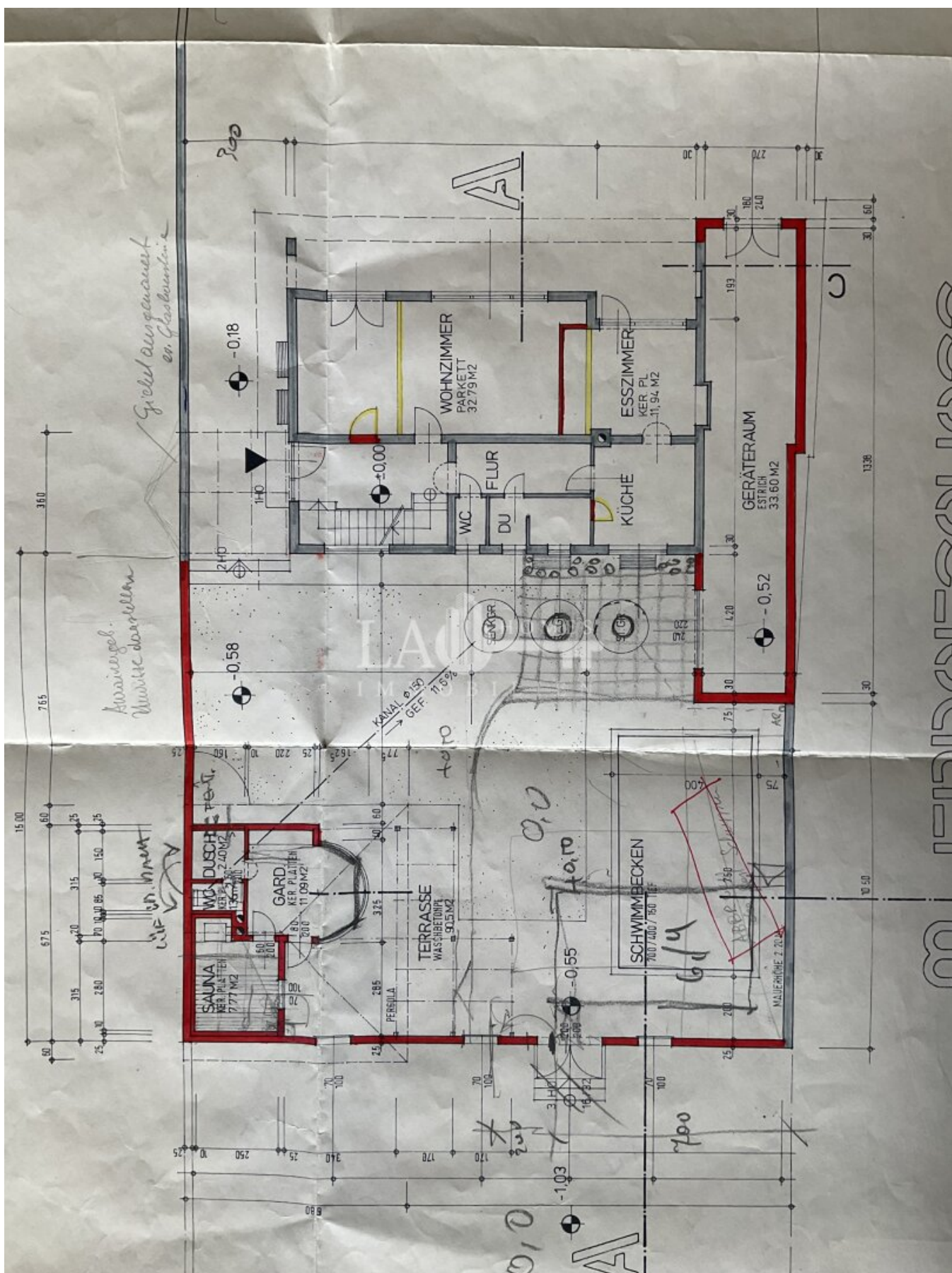




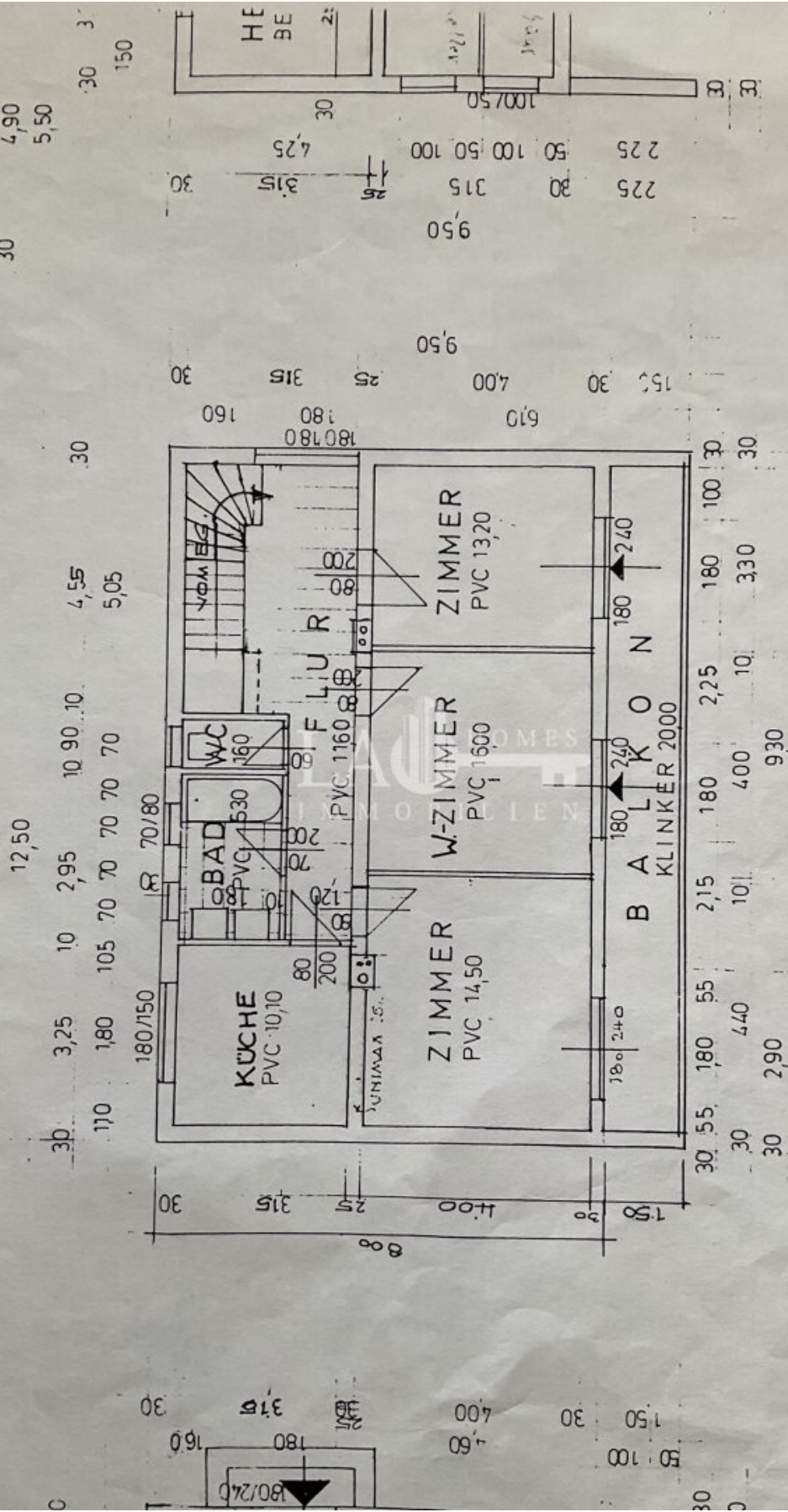








# GRUNDRISS U. SCHNITT



OBERGESCHOSS

KEL

## Objektbeschreibung

**Die perfekte Gelegenheit - Ruhe & Landidylle zu genießen und dennoch eine gute Infrastruktur zu haben - ideal für die Großfamilie**

Der Wunsch nach dem Leben im Grünen wird hier zur gelebten Wirklichkeit, da hier ein entspannter Lebensstil angeboten wird.

Stilvoll und in einer der begehrtesten Lagen in **Trübensee** bei Tulln.

Durchdachte Ausstattungsdetails und ein wunderschön angelegter Garten verbinden ländlichen und urbanen Lifestyle mit höchster Wohnqualität.

**Schon beim Betreten verspürt man ein angenehmes Gefühl - das Gefühl zu Hause angekommen zu sein!**

Das Gebäude wurde die letzten Jahre modernisiert, - dementsprechend befindet es sich in einen guten, sehr gepflegten Zustand.

Bei der Renovierung wurde darauf geachtet, den Charme des Hauses zu erhalten und perfekt mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts zu verbinden - ein **außergewöhnliches und großzügiges Flair** bieten Ihnen die besten Voraussetzungen für eine moderne und individuelle Raumgestaltung.

Mit einer Wohnfläche von **144 m²** wird dieses Anwesen jeder Lebenssituation gerecht und lässt sich problemlos an die Bedürfnisse seiner Bewohner anpassen.

Auf **drei Ebenen** finden hier Paare und Familien großzügige Rückzugsorte zum Wohlfühlen.

Mit insgesamt sechs Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das gesamte Haus ist unterkellert und beinhaltet neben einen Weinkeller, Bauernstube, Sauna, Wirtschaftsraum mit Dusche zusätzlich einen Raum für Feiern mit integrierter Bar.

An das Haus angebaut ist ein Geräteraum & Werkstatt der zum Schnaps brennen adaptiert wurde.

Im Garten befindet sich ein ca. **35 m²** großes **Sommerhaus**, welches über eine Abwasch als auch Holzofen verfügt und hervorragend für Partys geeignet ist - kann auch als Gästehaus genützt werden.

Das Grundstück (bietet von seinen beiden großzügigen Terrassen eine tolle Grünkulisse, ein sehr gepflegtes Gartenambiente mit vielen Details.

Der sonnige und liebevoll gestaltete Garten mit schönen Altbestand an Pflanzen und seinen idyllischen Gartenhaus, Glashaus, Gemüsegarten, Werkstatt und Holzlagerschuppen lädt zum Verweilen ein.

Eine ca. **30 m<sup>2</sup>** große **Garage** mit anhängigen **Hobbyraum**, separiert vom Haus, direkt an der Gasse gelegen, komplettiert die Liegenschaft.

Die Wohndylle punktet mit naturumgebener Ruhelage mit gleichzeitig bester Infrastruktur.

Das **Wohnhaus** gliedert sich auf in:

**Erdgeschoss:**

- Vorraum mit Garderobe
- Küche mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- großzügiges Wohn - Esszimmer mit Kachelofen, mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den sehr gepflegten Vorgarten
- Abstellraum
- WC
- 1 Zimmer
- angebauter Geräteraum ( Schnapsbrennerei )

**Obergeschoss:**

- Tageslicht-Bad mit Wanne

- WC
- 3 Zimmer mit Zugang auf den Balkon
- 1 Büroraum

#### **Kellergeschoss:**

- Heizraum
- Sauna & Dusche
- Weinkeller
- Bauernstube
- Partyraum

#### **Resümee:**

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt nicht nur für die Großfamilie sondern auch als ideale Anlage und Investment.

Ob Sie auf der sonnigen Terrasse die Seele baumeln lassen, oder mit Freunden und Familie den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen – all das und noch viel mehr finden Sie hier.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

[cdo@la-homes.at](mailto:cdo@la-homes.at)

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap