

## Waldsee Neuaigen bei Tulln: Gepflegtes Haus auf Pachtgrund



Außenansicht

**Objektnummer: 4684**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Neuaigen
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

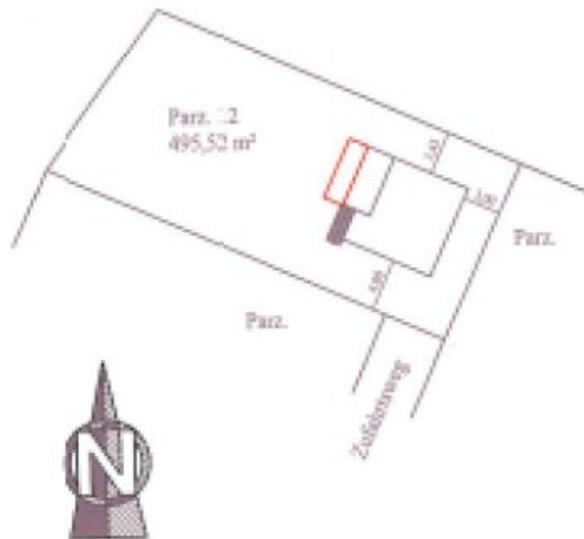








## Lageplan 1:500

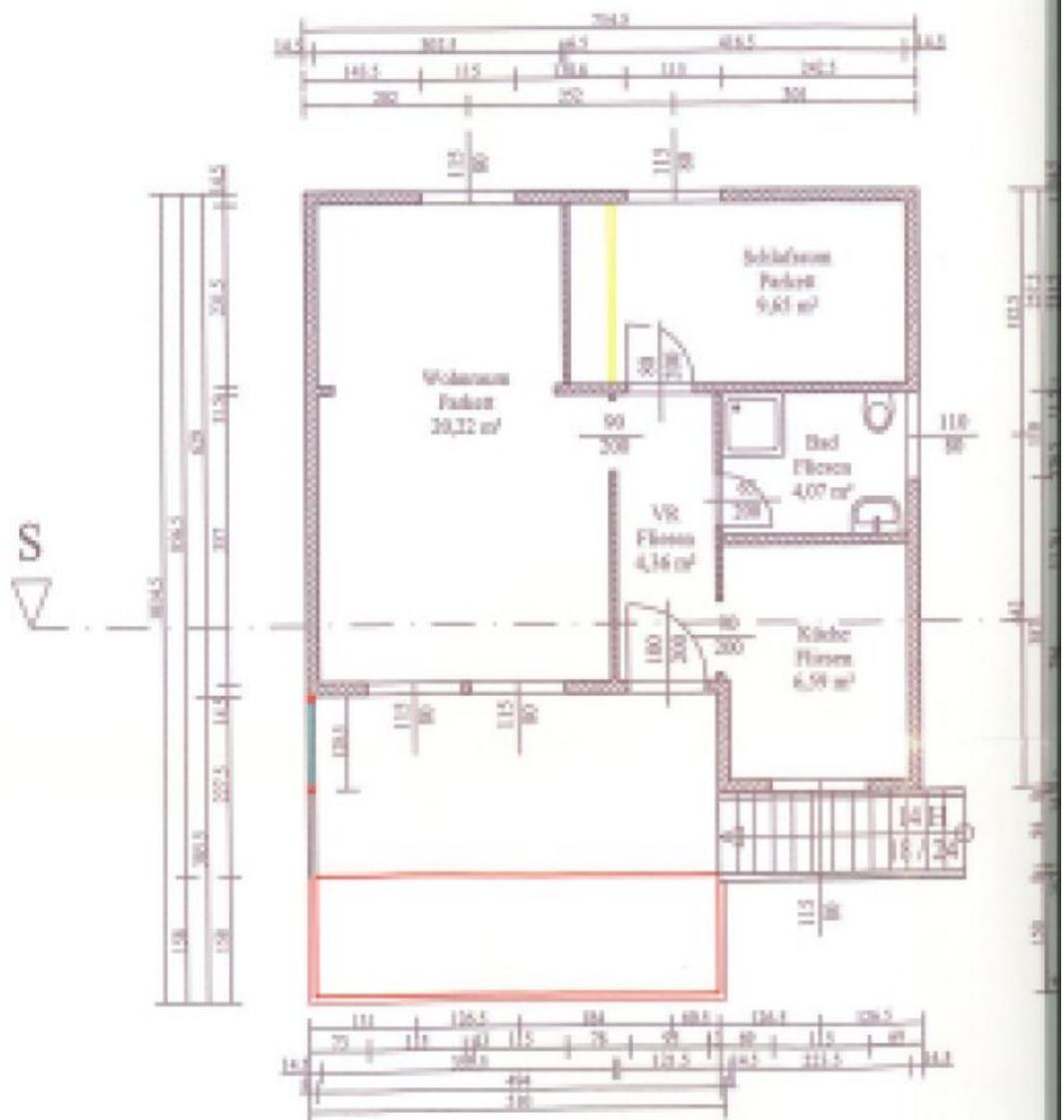


**Legende:**

	<b><u>Bestand</u></b>
	<b><u>Neu - MWK</u></b>
	<b><u>Neu - GLAS</u></b>
	<b><u>Neu - Holz</u></b>

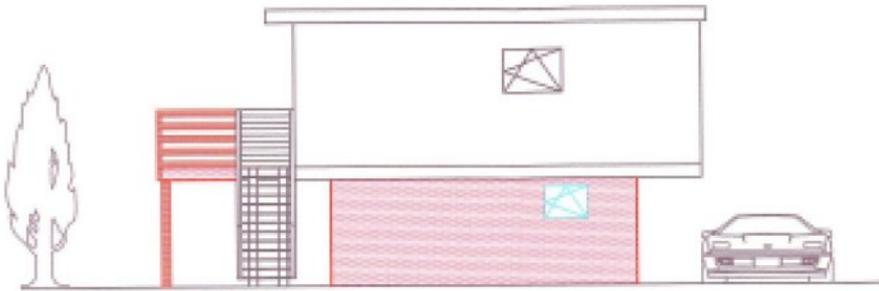


# Obergeschoß

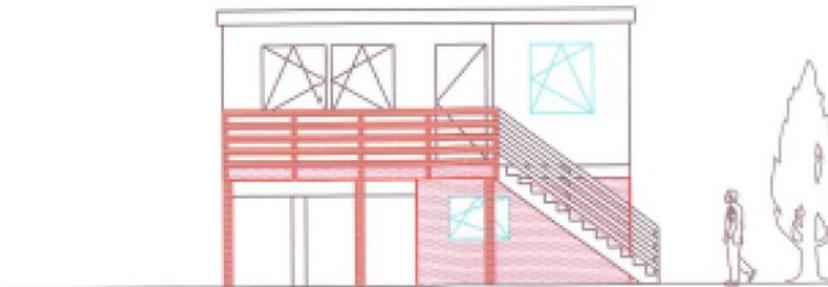




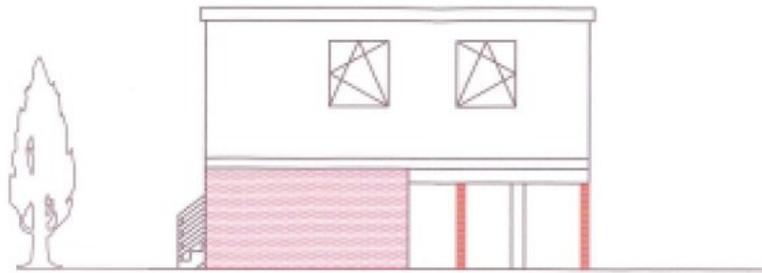
**Süd - West**



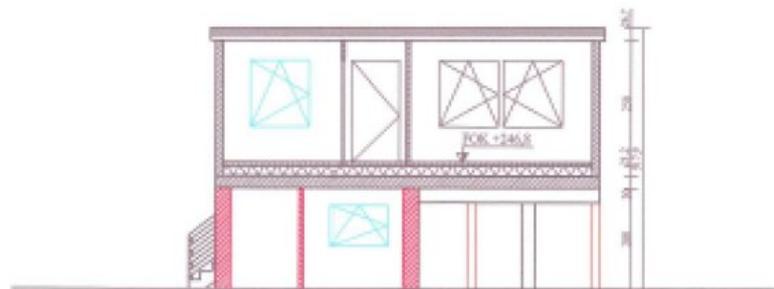
**Nord - West**



**Süd - Ost**



**Schnitt S - S**



## Objektbeschreibung

**Open House am Donnerstag 24.4.2025 von 16 bis 18 Uhr. Wir ersuchen um Anmeldung mittels Anfrage auf dieses Inserat.**

Beste Erholung, traumhafte Lichtstimmungen am See, frische Waldluft, einfach Natur pur - und das jeden Tag - all das können Sie hier genießen. Am beliebten Waldsee in Neuaigen nahe Tulln kommt ein gepflegtes Haus auf Pachtgrund zum Verkauf. Die im Jahr 1975 erbaute Liegenschaft verfügt über ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss und wurde von den Besitzern liebevoll gepflegt und instand gehalten. Die Räume teilen sich auf in ein großes Wohnzimmer mit Wohn- und Essbereich, einen Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Wohnzimmer kann man bei Bedarf noch abtrennen und so ein zweites Schlafzimmer schaffen.

Das Haus ist winterfest, und kann mit einer Elektroheizung geheizt werden, so können sie ganzjährig die idyllische Lage genießen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler. Eine Hauptwohnsitz-Meldung oder auch ein Ausbau des Hauses (mit Zustimmung des Verpächters) sind grundsätzlich möglich.

Der schöne Garten grenzt direkt an die Seewiese und verfügt über einen eigenen Ausgang durch den Sie direkt zum See gelangen. Der ca. 13 m<sup>2</sup> große westseitige Balkon besticht durch seinen traumhaften Ausblick zum Waldsee und in den schönen Garten und ermöglicht Ihnen schöne, erholsame Stunden mit Blick nach Westen. Die Steher des Balkons wurden erst 2025 erneuert. Im EG befindet sich ein Abstellraum sowie eine Elektro-Sauna mit Dusche.

Die heurige Pacht für das Jahr 2025 in Höhe von € 2.800,- wurde bereits entrichtet. Der Pachtvertrag wird auf 25 Jahre abgeschlossen. Der bestehende Pachtvertrag läuft noch bis 2026 und wird dann neu ausgestellt. Wenn sie möchten, können sie auch bereits jetzt einen neuen Pachtvertrag auf 25 Jahre bekommen.

Die an die Waldsee Verwaltung zu entrichtenden Betriebskosten betragen derzeit ca. €1.300,-/Jahr. Die Gemeindeabgaben betragen derzeit ca. € 550,-/Jahr.

### Lage

Das Haus liegt auf einem Pachtgrundstück in der ersten Reihe im vorderen, ostseitigen Bereich des Waldsee, einem privaten Badesee, ca. 10 min von Tulln entfernt.

**Neuaigen** liegt ca. 5 km von der Stadt Tulln entfernt. Im Ort, der vom Schloss der Familie Metternich geprägt ist, gibt es eine Greisslerei, einen Heurigen, Fussball- und Tennisverein und einen großen Reitstall. Der in der Au gelegene Waldsee mit seinem Buffet ist ein beliebter Wohnort für Erholungssuchende. Die finden Sie auch bei ausgedehnten Spaziergängen in den nahegelegenen Donauauen oder Radtouren zum Wagram, die sich wunderbar mit einem

Besuch der zahlreichen Heurigen verbinden lassen.

### **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. Schulbusse bringen die Kinder aus Neuaigen direkt zu den Schulen in Tulln.

### **Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:**

Tulln verfügt über ein eigenes Krankenhaus inklusive Unfallambulanz, Kinderambulanz, Geburtsklinik und viele weitere Schwerpunkte. Es gibt unzählige Ärzte und sogar 4 Apotheken.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping-Möglichkeiten** erreichen Sie in wenigen Minuten.

### **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 von Tulln mit der ÖBB von 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](http://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.

### **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  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap