

Modernes Wohnen auf einer Ebene mit 5 Zimmern und Garten



Objektnummer: 6859

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3441 Baumgarten am Tullnerfeld
Baujahr:	1950
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,68 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	63,05 €
Provisionsangabe:	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei







Objektbeschreibung

Modernes Wohnen auf einer Ebene mit 5 Zimmern und Garten

Baumgarten am Tullnerfeld ist eine kleine Ortschaft im Bezirk Tulln in Niederösterreich und eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten. Die Ortschaft hat aktuell 902 Einwohner. Baumgarten liegt direkt im Einzugsgebiet der Stadt Tulln an der Donau. Innerhalb von nur ca. 10 min od 7 Kilometer erreicht man das Zentrum von Tulln mit der stadttypischen Infrastruktur und zahlreichen Geschäften, Lokalen und Bildungseinrichtungen. Zum Gewerbepark in Langenrohr ist es sogar noch ein wenig kürzer. Und die nächste Volksschule liegt überhaupt nur rund 300 Meter entfernt von der Liegenschaft.

Die Distanz zu den nächst größeren Städten wie Sankt Pölten beträgt 25 km und zur westlichen Wiener Stadtgrenze rund 20 km. Durch den nahen 4 km entfernten Bahnhof Tullnerfeld an der Schnellfahrstrecke der Westbahn ist man perfekt öffentlich angebunden. Durch dutzende Verbindungen über den Tag verteilt ist man über den Wiener Hauptbahnhof oder den Bahnhof St. Pölten in ca. 20 Min. mitten in der jeweiligen Landeshauptstadt.

Das Haus wurde erst im Jahre 2022 komplett kernsaniert und umfassend modernisiert. Alle Installationen wurden modernisiert, neue Fenster und eine Wärmedämmfassade sorgen für moderne Energieeffizienz, im Rahmen des neuen Dachaufbaues wurde auch gleich eine Photovoltaikanlage eingebaut. In Kombination mit der neuen Heizung mit Luftwärmepumpe wird so für behaglichen und ökonomischen Wohnkomfort gesorgt.

Durch die gekuppelter Bauweise wird das laut Grundbuch 432 m² große Grundstück perfekt ausgenutzt. Die Widmung des Grundstücks lautet auf Bauland Kerngebiet.

Auf einer Wohnnutzfläche von rund 150 m² stehen auf einer Ebene 5 Zimmer mit genügend komfortablem Wohnraum auch für den erweiterten Platzbedarf von Familien zur Verfügung. Durch die Barrierefreiheit auf einer Ebene eignet sich das Haus aber auch besonders gut für Ruhesuchende, die der Großstadt Wien in das grüne Umland entfliehen möchten, oder auch für eine Kombination von Leben und Arbeit unter einem Dach.

Insgesamt stehen gleich vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine geräumige Wohnküche mit großem Speisebereich zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit Waschtisch, walk in Dusche und Infrarot Wellness ausgestattet, die Toilette liegt getrennt direkt daneben. Zusätzlich sorgt noch ein kleiner Abstellraum für genügend Stauraum, der ebenso die Haustechnik beherbergt.

Von der Wohnküche und auch vom daneben liegenden Schlafzimmer kann auch direkt die dem Haus vorgelagerte, überdachte Terrasse erreicht werden.

Die Fußböden sind durchgehend entweder mit Echtholzparkett oder keramischen Belägen pflegeleicht ausgeführt.

Neben dem Haupttrakt des Hauses steht für erweiterten Wohn-/Freizeitbedarf oder auch für berufliche Tätigkeiten ein zusätzlicher, rund 30 m² großer eigener Bereich bereit.

Unter diesem Trakt befindet sich auch ein alter, gemauerter Keller, der sich ideal als Wein- und Vorratskeller eignet.

Für den Fall des noch größeren Platzbedarfs könnte theoretisch das bestehende Gebäude im Rahmen der orstüblichen Bebauungsmöglichkeit auch noch aufgestockt werden.

Gartengeräte, Motorräder, Räder und Sportgeräte finden einen regensicheren Abstellplatz unter dem im hinteren Bereich der Liegenschaft an das Gebäude angebauten Carport.

Der Zustand der Liegenschaft kann generell als äußerst gepflegt und neuwertig bezeichnet werden.

Ein eigener Autoabstellplatz in Form eines Carports ist direkt in den eigenen Eingangsbereich integriert.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth werktags zwischen 08:00 und 18:00 gerne unter [+43 664 554 1274](tel:+436645541274) zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at.

Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap