

Einfamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Lage



Objektnummer: 1544

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1954
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	92,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	444,00 m ²
Keller:	49,45 m ²
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679











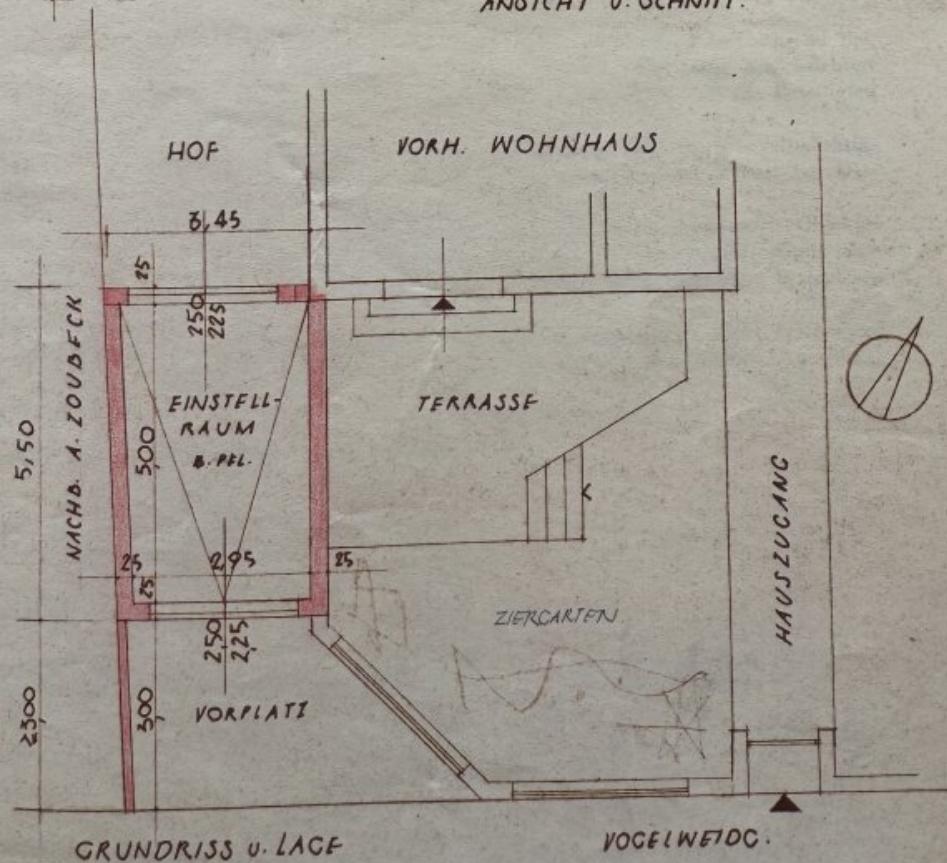
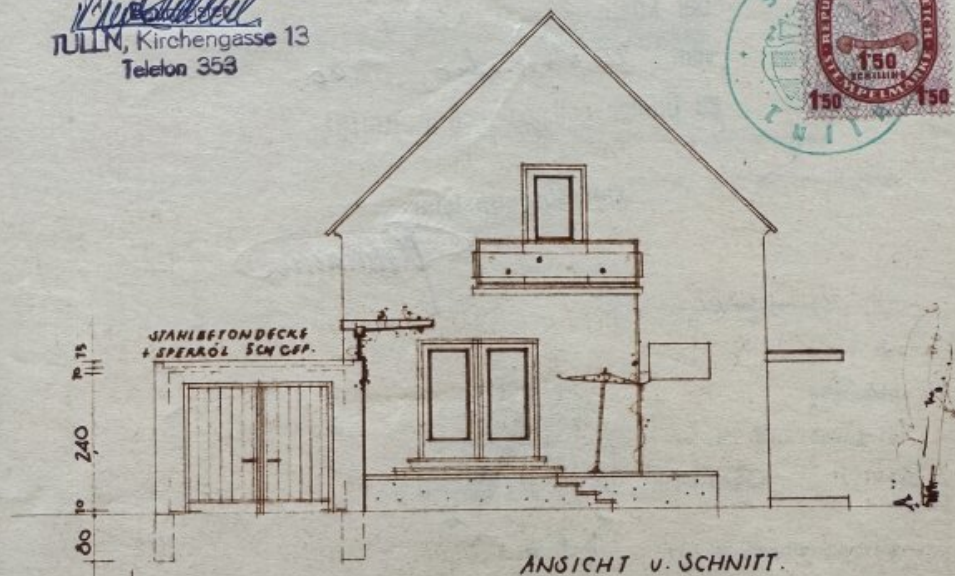






ZUBAU EINES EINSTELLRAUMES * Mst. 1:100.
FÜR FAMILIE GOTTFRIED NEUMAYER IN *Fulln*
VOGELWEIDGASSE

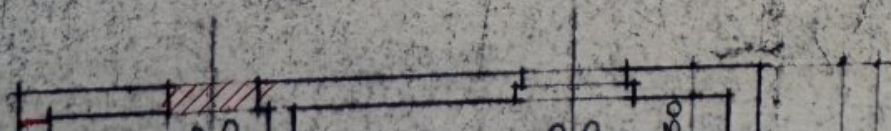
ING. FRITZ HAUSL
Fritz Hausl
TULLN, Kirchengasse 13
Telefon 353



5.



STRASZENANSICHT

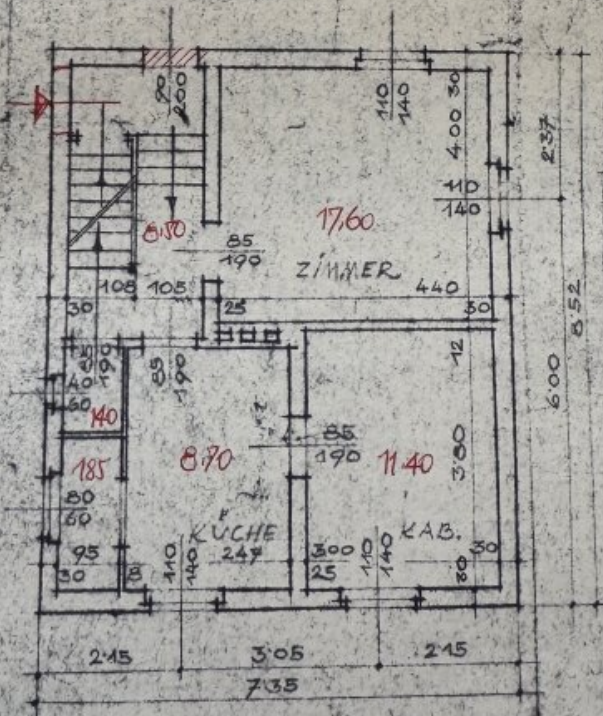


65.



STRASSENANSICHT

SEITENANSICHT



ERDGESCHOSS

KEILER



Hand-drawn floor plan of a three-room apartment. The plan includes a living room (ZIMMER), a kitchen (KUCHE), and a bedroom (KAB.). Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm). Red numbers indicate calculated areas.

Room Details:

- ZIMMER (Living Room):** Dimensions: 4.40 m (width) x 4.00 m (depth). Area: 17.60 m². Includes a staircase and a small alcove (85 cm x 190 cm).
- KUCHE (Kitchen):** Dimensions: 2.47 m (width) x 3.80 m (depth). Area: 8.70 m². Includes a small alcove (85 cm x 190 cm).
- KAB. (Bedroom):** Dimensions: 3.00 m (width) x 3.80 m (depth). Area: 11.40 m².

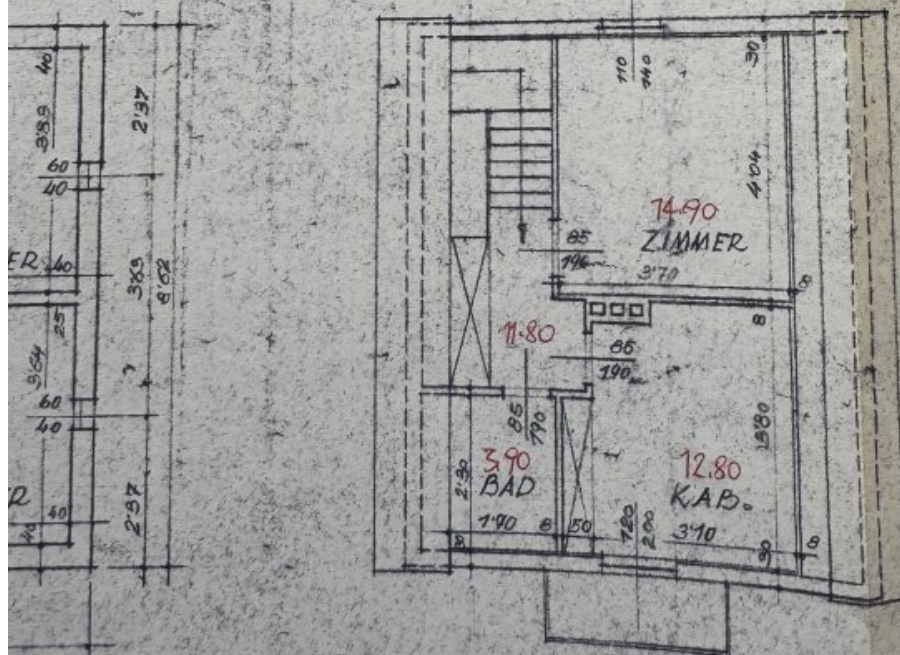
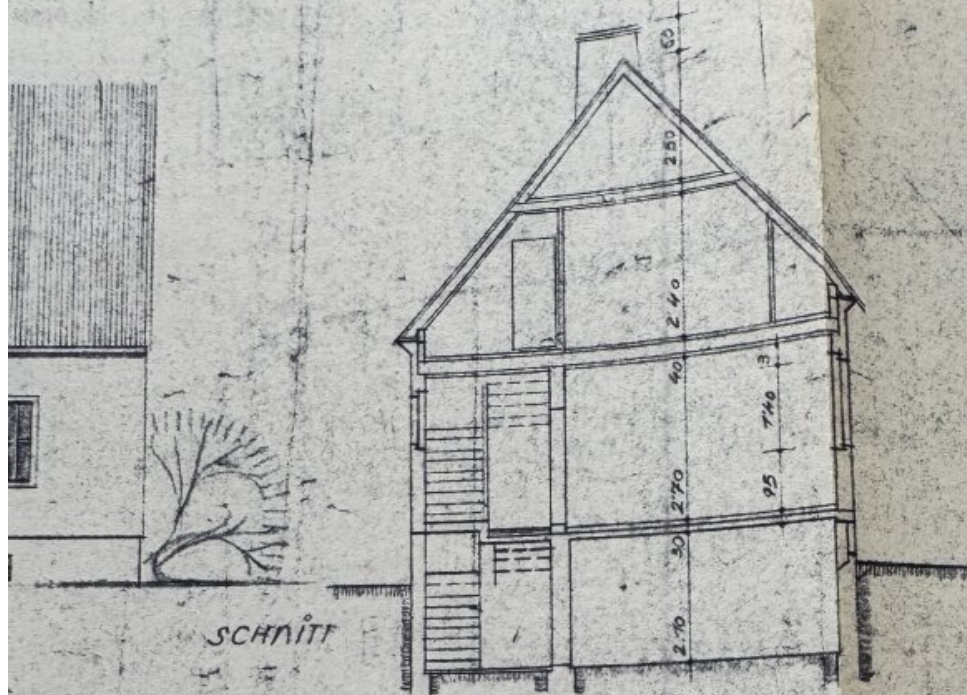
Overall Dimensions:

- Total width: 7.35 m (2.15 m + 3.05 m + 2.15 m).
- Total depth: 6.52 m (2.37 m + 4.15 m).

Other Features:

- A staircase is located in the living room.
- A small alcove (85 cm x 190 cm) is located between the living room and the kitchen.
- A small alcove (85 cm x 190 cm) is located between the kitchen and the bedroom.
- A small alcove (85 cm x 190 cm) is located between the living room and the bedroom.



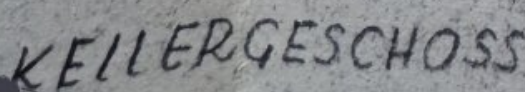


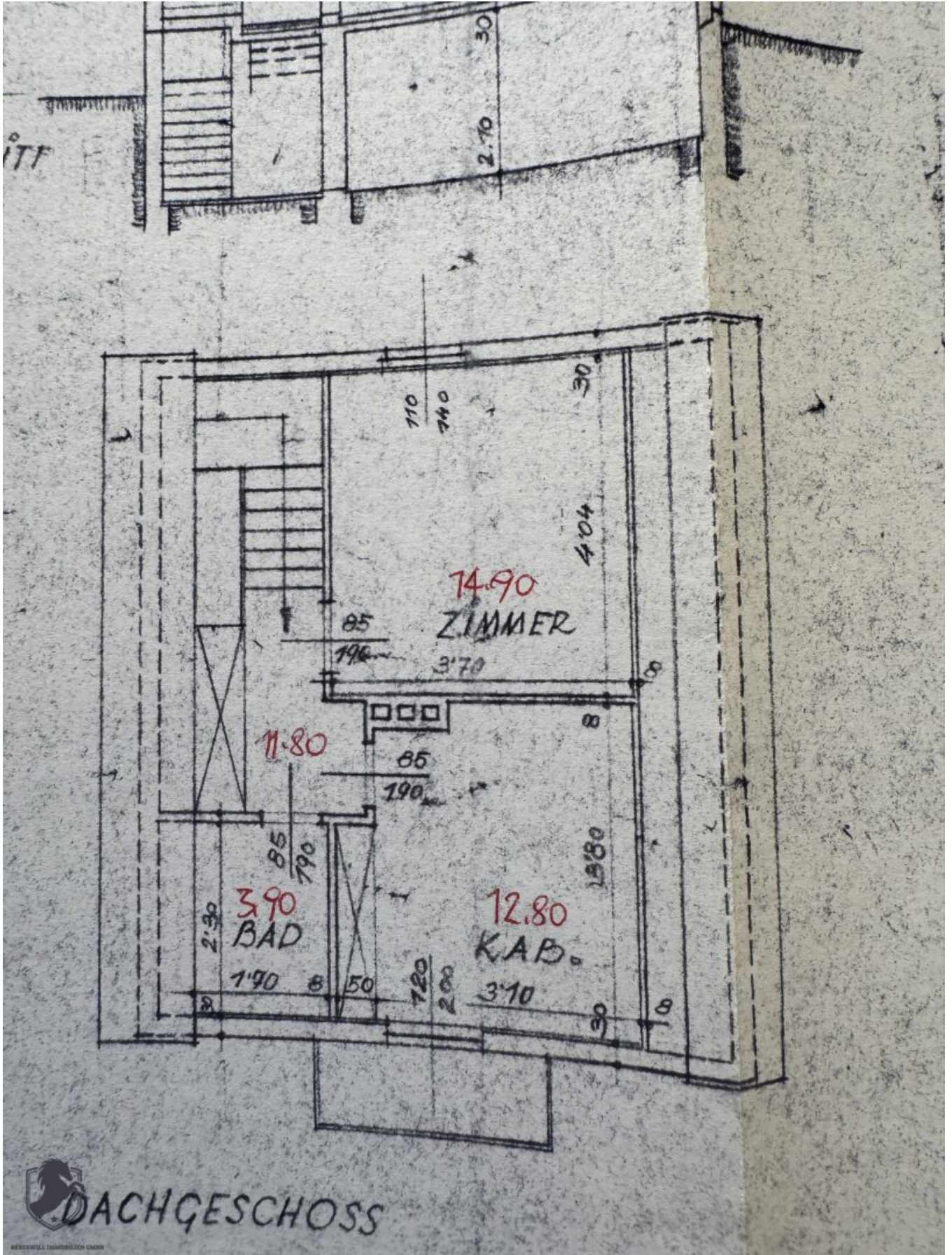
STADTGEMEINDE
 SIEDLUNGS HAUS
 FÜR FAM. GOM
 IN TULLN, VC
 K.P. 2175/8

STADTBAUAMT



SCHNITT





Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet ein großzügiges Raumangebot, eine funktionale Aufteilung und Potenzial für die individuelle Gestaltung. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch einen gemütlichen Garten überdachter Terrasse im Eingangsbereich sowie praktischen Außenbereichen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Heller Wohn- und Essbereich
- Separate Küche mit angrenzender Speis - Muss erneuert werden!
- WC
- Eingangsbereich mit Garderobe und Sitzgelegenheit
- Zugang in den Garten

Obergeschoss

- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne (ohne WC)

Kellergeschoss

- Raumhöhe ca. 2.00 m Keller !!!!

- Zwei zusätzliche Räume (einer ehemals als Stüberl genutzt)
- Duschbereich
- Warmwasserkessel und Gasheizung

Außenbereich

- Vorgarten
- Überdachte Terrasse
- Garten mit Ausrichtung nach Norden – ideal für Sommerabende mit Sonne aus dem Westen

Ausrichtung & Belichtung

- Hauseingang: Süden
- Garten: Nordseite mit Westsonne am Abend

Besonderheiten

- Funktionale Raumaufteilung
- Ruhige Wohnlage mit schöner Gartenfläche
- Separate Küche mit Speis
- Gute Grundsubstanz
- Kein Feuchtigkeitsbefall im Erd- und Obergeschoss
- Außen bereits vor ca. 20 Jahren drainiert – jedoch erneuter Sanierungsbedarf im Kellerbereich
- Keller weist Feuchtigkeit auf

Hinweis zur Bewertung der Liegenschaft:

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der angebotenen Liegenschaft mehr oder weniger um den reinen Grundstückswert handelt, da in der unmittelbaren Umgebung – insbesondere im Bereich Tulln – bereits Quadratmeterpreise von bis zu € 850,- erzielt werden.

Bei einem Grundstück dieser Größe ergibt sich somit ein reiner Bodenwert von über € 400.000,- – noch ohne Berücksichtigung des Gebäudewerts.

Diese Marktsituation unterstreicht die Attraktivität und das Potenzial der Lage, unabhängig vom aktuellen Bauzustand des Objekts.

Fazit

Ein ideales Zuhause für handwerklich geschickte Käufer oder Investoren mit einem Blick fürs Wesentliche. Dieses Haus überzeugt mit Charme, einem durchdachten Grundriss und viel Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage.

Bauklasse 1 und 2

40 % verbauung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap