

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten direkt in Tulln



Außenansicht von der Straße aus

Objektnummer: 4803

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1987
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	222,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 231,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,35
Kaufpreis:	600.000,00 €
Betriebskosten:	159,82 €
Provisionsangabe:	

21.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln



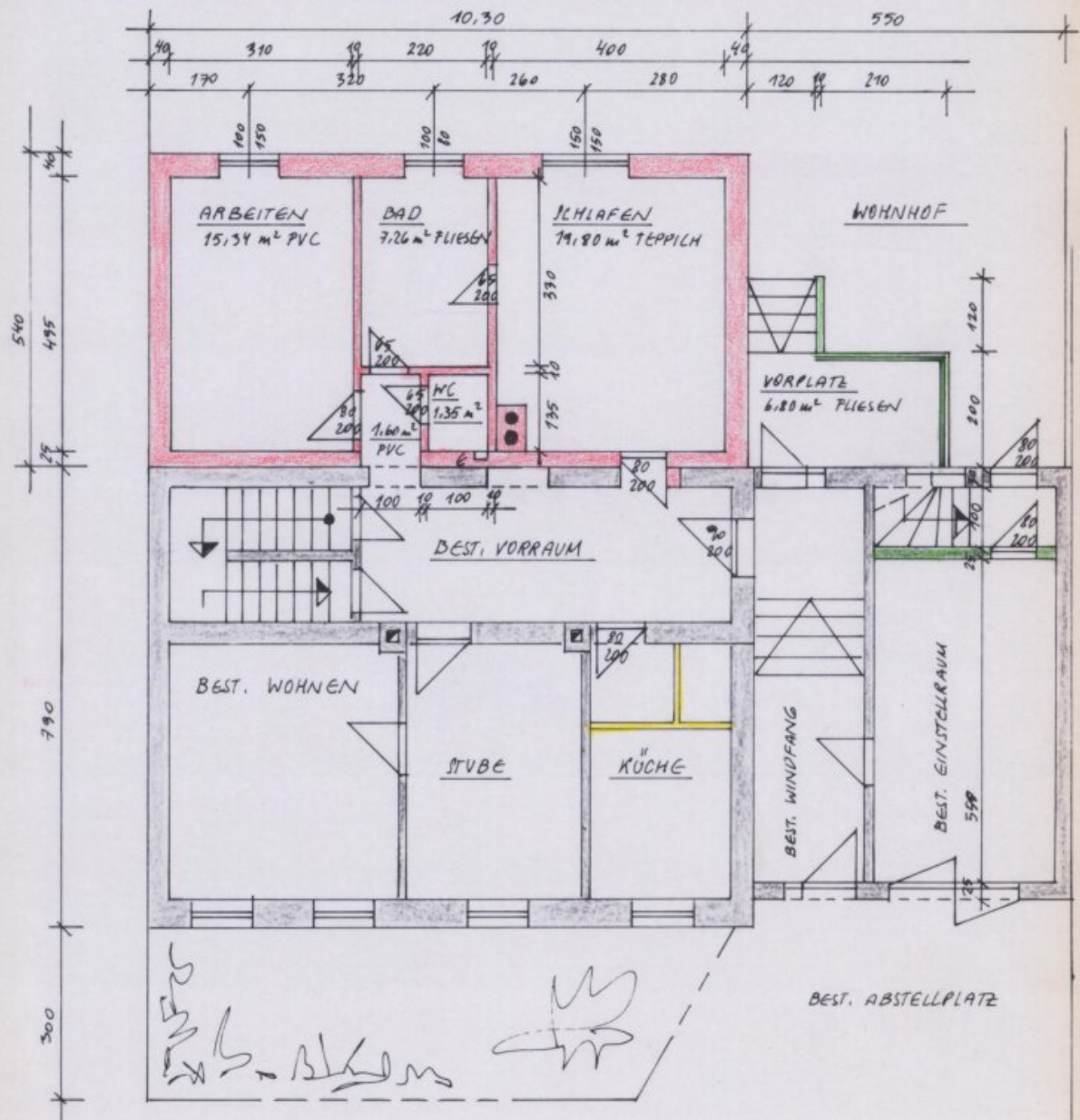




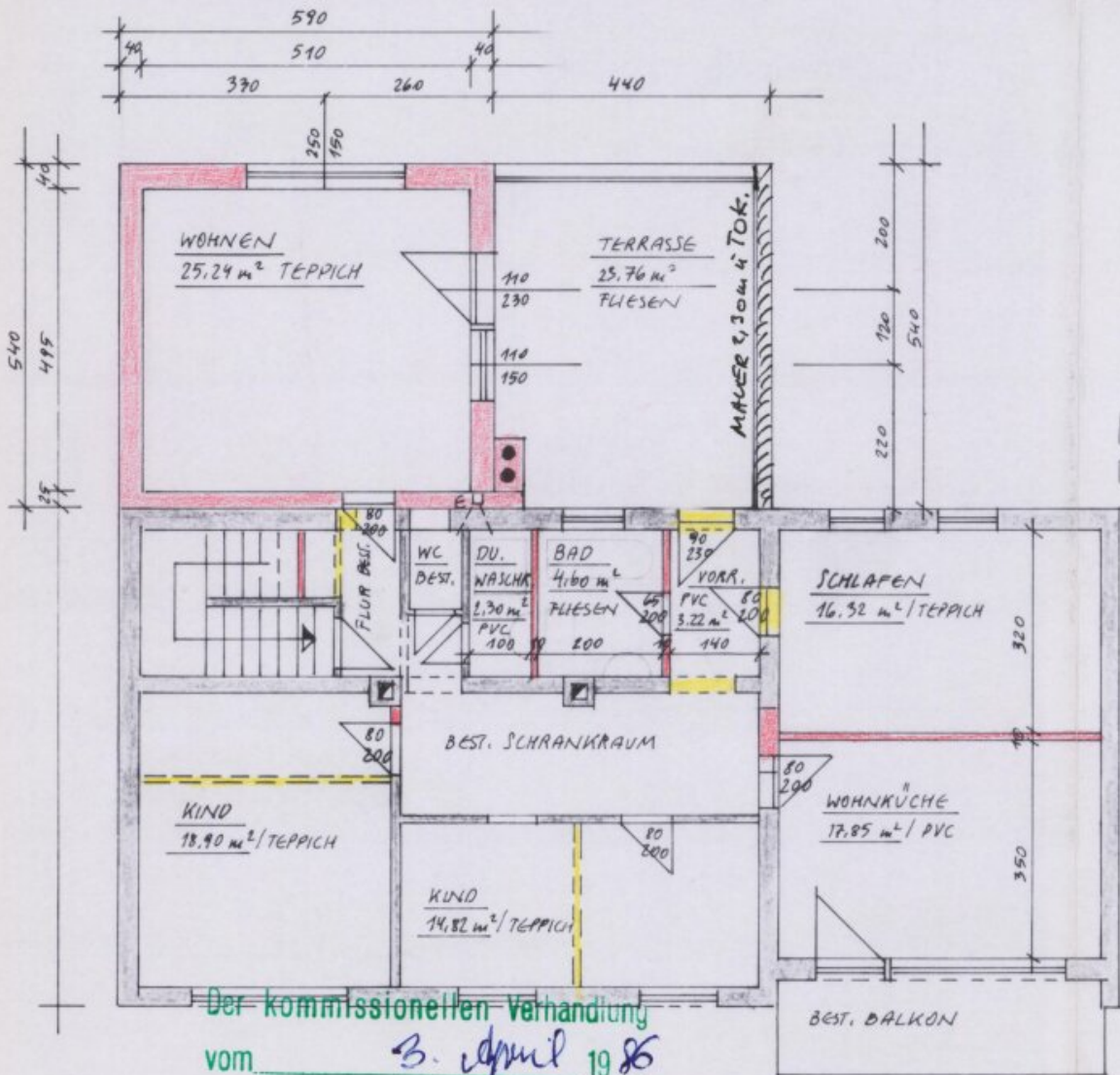




МН 1н 100



ZU- UND UMBAU - BESSERES WOHNEN
OBERGESCHOß M 11 n 100



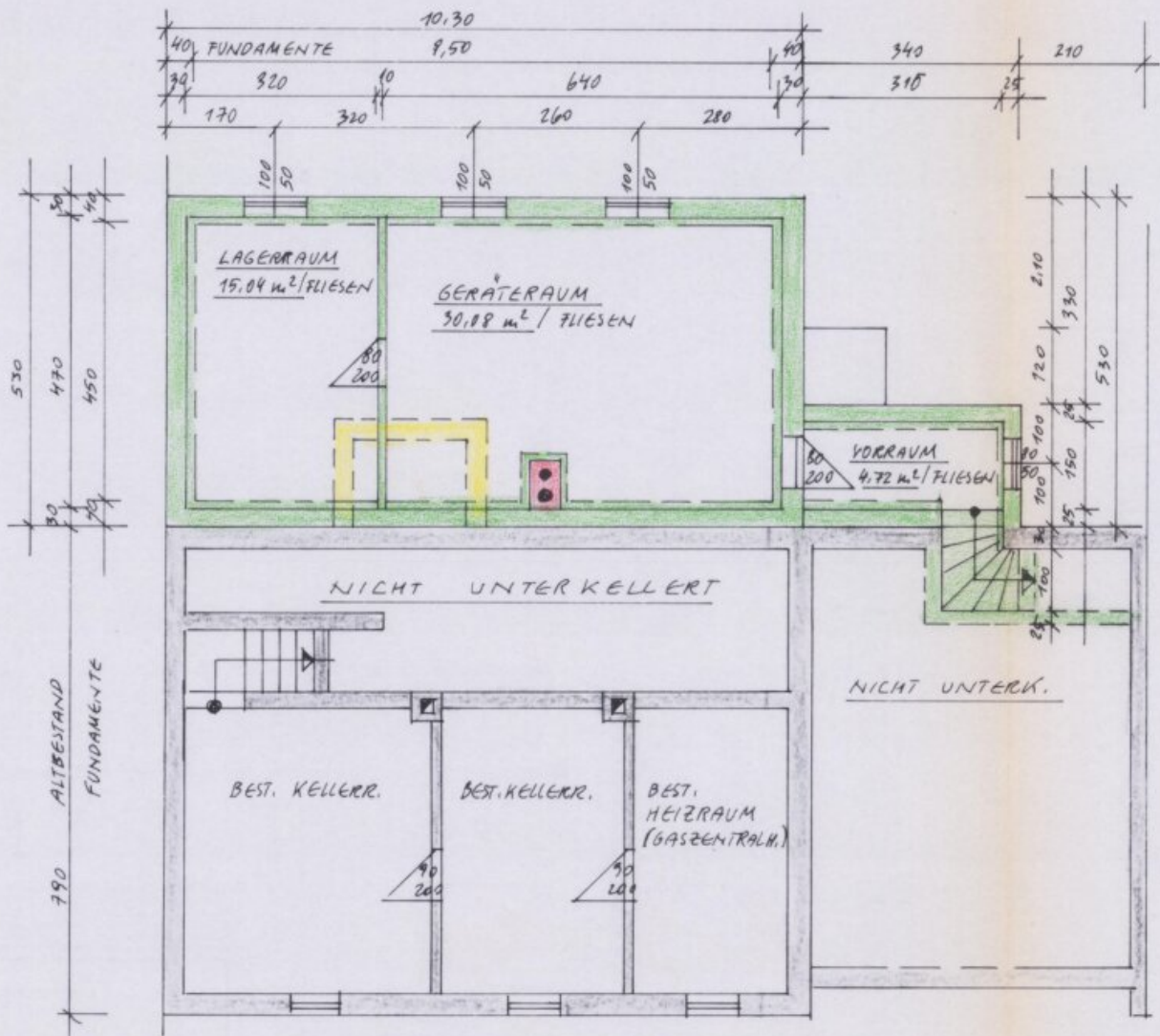
Der kommissionellen Verhandlung
vom 3. April 1986
zu Grunde gelegen u. genehmigt.

Der Bürgermeister:

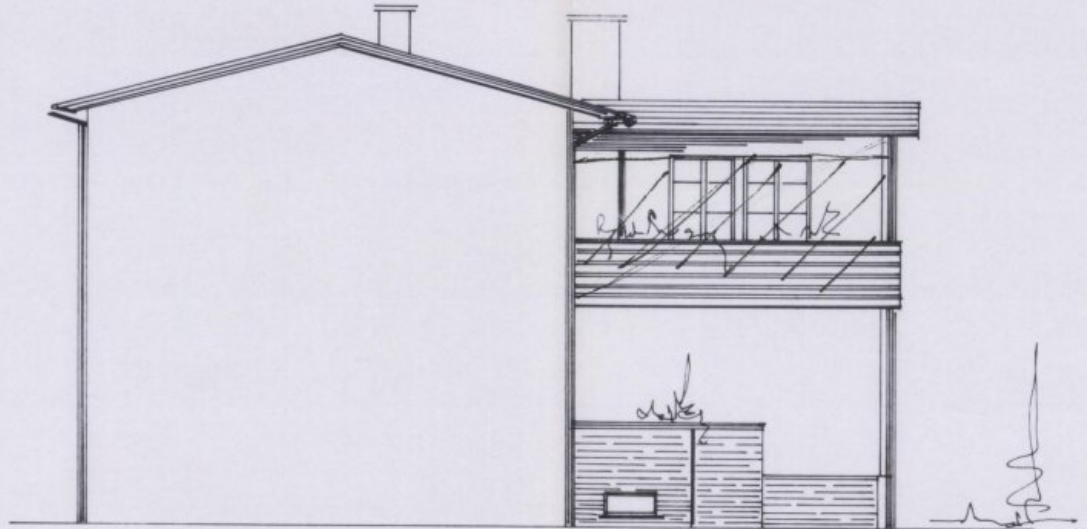


ZUBAU - KELLERGEOSHOß

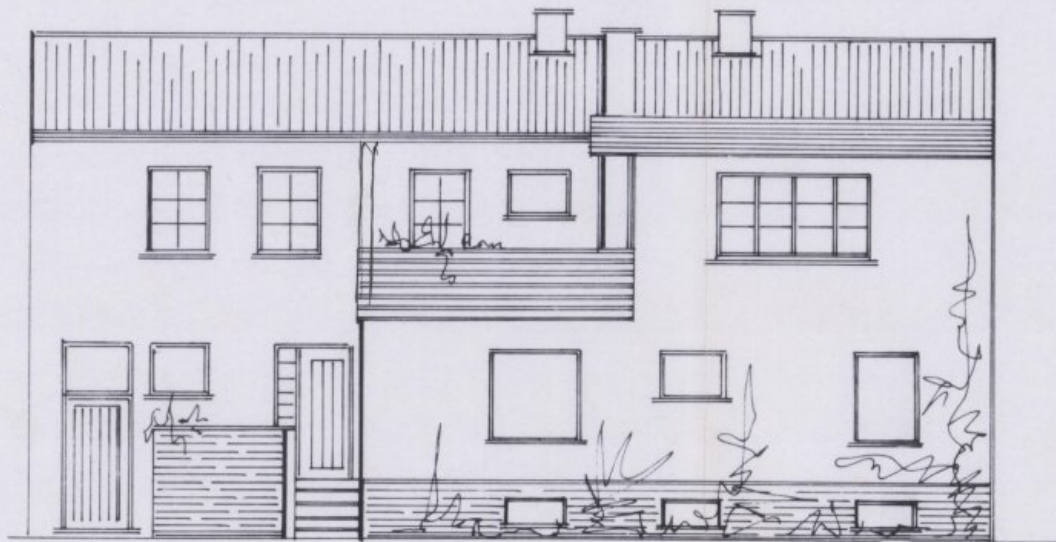
Mu 1u100



ANSICHT - O - M# 1# 100



ANSICHT - N - M# 1# 100



Objektbeschreibung

Nur wenige Gehminuten vom Tullner Hauptplatz entfernt befindet sich dieses vielseitig nutzbare Zweifamilienhaus auf einem 447 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 222 m² verteilt auf 9 Zimmer, bietet es viel Platz für Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt, die aktuell über einen gemeinsamen Vorraum verbunden sind.

Die Erdgeschoss-Wohneinheit überzeugt durch einen großzügigen Essbereich, eine funktionale Küche, ein gemütliches Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC. Zusätzlich steht ein Keller mit Technikraum, Sauna und Lagerfläche zur Verfügung.

Im Obergeschoss warten weitere Räume darauf, als neues Zuhause genutzt zu werden: Zwei großzügige Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine offene Küche mit Essbereich, ein Bad, separates WC sowie drei zusätzliche Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die sonnige ca. 23m² große Terrasse mit Ausblick rundet das Raumangebot ab.

Ein **zweiter Keller**, begehbar über die Garage, bietet zusätzlichen Stauraum, eine Werkstatt sowie eine Sauna – perfekt für Hobbys und Erholung.

Der Garten lädt mit überdachtem Sitzplatz und Hollywoodschaukel zum Verweilen ein. Gerätehaus und Garage bieten ausreichend Platz für Gartengeräte und Stauraum.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung (Radiatoren), im Obergeschoss zusätzlich durch einen Kaminofen. Sanierungen wurden laufend durchgeführt, der Zubau des Obergeschosses erfolgte im Jahr 1987.

Gerne senden wir Ihnen das Exposé mit weiteren Fotos zu und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Hier noch einige Infos zur Stadt Tulln:

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

Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:

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

Einkaufsmöglichkeiten:

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping Möglichkeiten**.

Freizeit:

Aubad, Hallenbad, Eislaufplatz, **zahlreiche Sportvereine**, Kunst- und Kulturveranstaltungen, sowie Restaurants, Gasthäuser und Heurige in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

Öffentlicher Verkehr:

Der Bahnhof Tulln Stadt ist zu Fuß erreichbar, von dort aus gelangt man dank regelmäßiger Verbindungen nach Wien, Krems und St. Pölten.

Alle Infos zur Stadt Tulln finden Sie auf www.tulln.at.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap