

## Idyllisch gelegenes Badhaus auf Doppelparzelle



Außenansicht gartenseitig

**Objektnummer: 4867**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Laube-Datsche-Garten |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3430 Tulln an der Donau     |
| <b>Baujahr:</b>          | 1965                        |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig        |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                        |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 28,34 m <sup>2</sup>        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 43,74 m <sup>2</sup>        |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 15,40 m <sup>2</sup>        |
| <b>Zimmer:</b>           | 1                           |
| <b>WC:</b>               | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                           |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 70.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 22,74 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

2.520,00 € inkl. 20% USt.

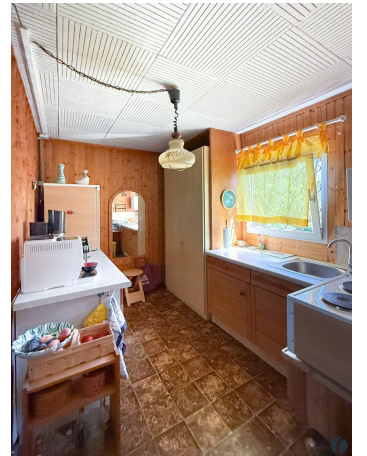
## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

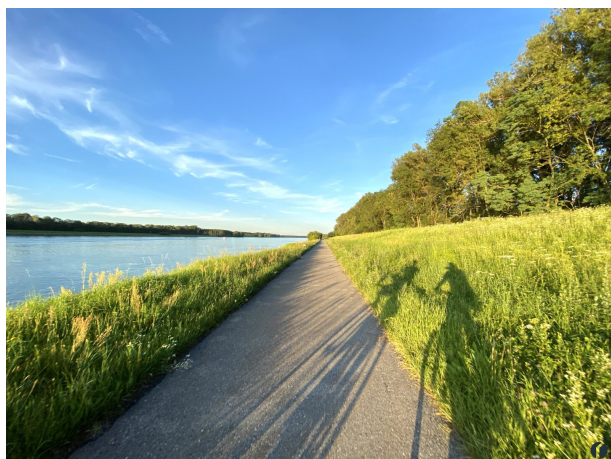
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln





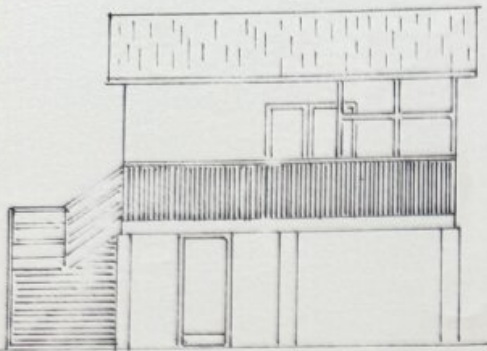




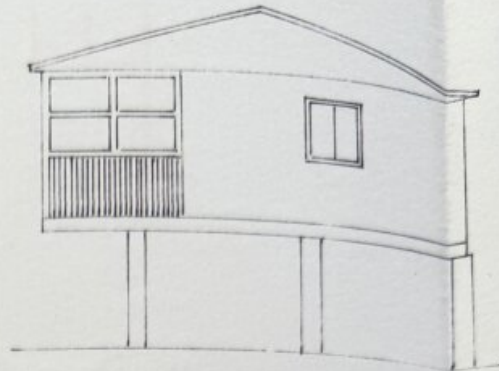




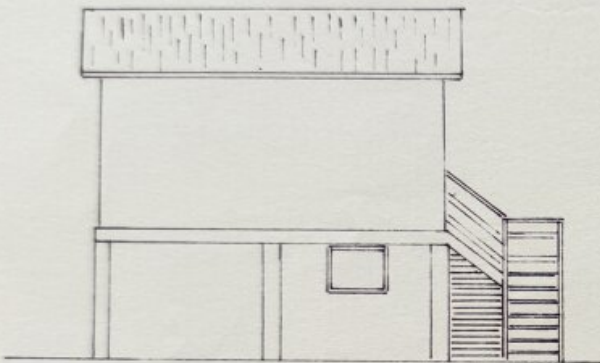
NORDANSICHT



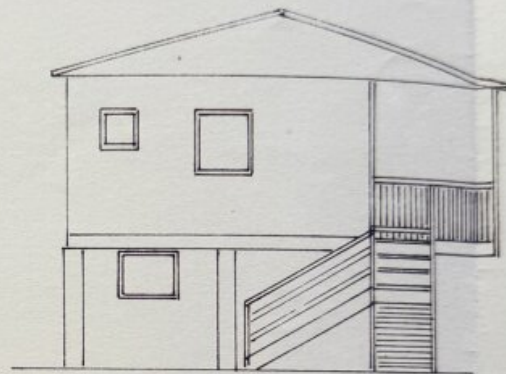
WESTANSICHT



SÜDANSICHT



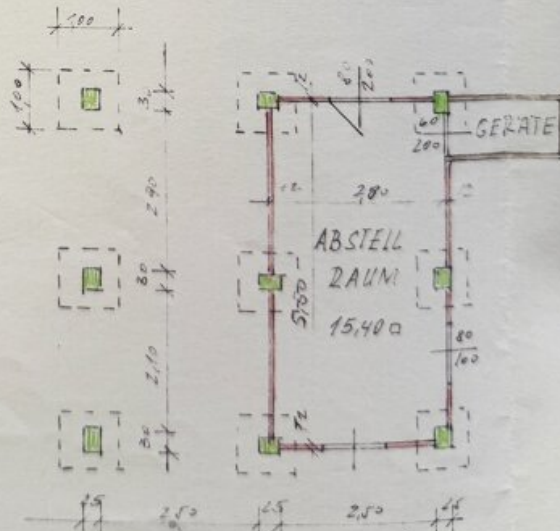
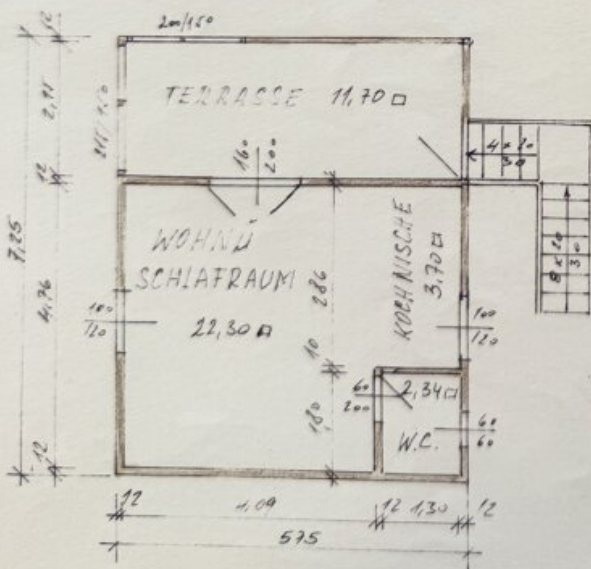
OSTANSICHT



GRUNDRISS

M. 1:100

FUNDAMENT



## Objektbeschreibung

**OPEN HOUSE am Samstag 13.9.2025 von 10 bis 12 Uhr. Wir ersuchen um Anmeldung mittels Anfrage auf dieses Inserat.**

In absoluter Ruhelage, im Erholungszentrum I Tulln, einer Kleingartensiedlung nur wenige Minuten von "Die Garten Tulln" und dem Zentrum von Tulln entfernt, wartet dieses Badhaus auf Pachtgrund (Doppelparzelle) auf seinen neuen Besitzer. Die schöne Lage am Nordrand der Siedlung bietet ihnen einen fast ungetrübten Ausblick.

Die große Parzelle bietet unzählige Möglichkeiten den Garten noch weiter zu gestalten oder auch einen Pool aufzustellen.

Genießen Sie die Ruhe, beobachten Sie Eichhörnchen, die sich gerne Nüsse holen, unternehmen Sie Spaziergänge oder Radtouren, nutzen Sie die Nähe zur Donau und die vielen Möglichkeiten Wassersport zu betreiben oder verbringen Sie die Tage und Abende bei jedem Wetter auf Ihrer großen überdachten Loggia. Grillen mit Freunden und Familie, kühle Sommerabende ... ein kleines Haus am Land bietet viele Möglichkeiten zur Erholung.

Das gemütliche Haus wurde 1965 in Holzriegel Bauweise (Fa. Riedler Tulln) errichtet, 1980 von den jetzigen Eigentümern erworben und seither in der warmen Jahreszeit als Ferienhaus genutzt.

Es bietet Ihnen folgende Räumlichkeiten: Den oberen Bereich, den sie über eine Außentreppe erreichen, betreten Sie über eine ca. 11,7 m<sup>2</sup> große Loggia mit geschützter Essecke. Von dort geht es dann weiter in einen großen Raum, der als Wohn- und Schlafraum genutzt wird und über einen Küchenbereich mit Abwasch, Külschrank und einen kleine Backofen samt Kochplatten verfügt. Ein kleines Badezimmer mit Waschbecken und WC befindet sich ebenso auf dieser Etage.

Im unteren Bereich des Haus befindet sich ein Lagerraum, ein Werkstattbereich und eine nachträglich eingebaute Dusche, sowie ein KFZ Abstellplatz unter dem Haus.

Im Garten befindet sich eine nordseitige, schattige Terrasse. Diese bietet Ihnen einen sonnengeschützten Platz zum Entspannen oder um Freunde und Familie zu bewirten, was gerade bei heißen Sommertagen Goldes wert ist. Die obere Loggia wiederum ist wind- und wettergeschützt, da sie an der Westseite komplett und an der Nordseite teilverglast wurde. So können Sie oben auch bei Regen und Wind gut geschützt die frische Luft genießen.

Das Haus wird mit einem Großteil des Inventars und Geräten verkauft. Details dazu gerne im Rahmen der Besichtigung.

Wassersport Fans kommen bei diesem direkt an der Donau und nahe der Großen Tulln

gelegenen Haus voll auf ihre Kosten. In wenigen Gehminuten erreichen sie den in unmittelbarer Nähe, an der Großen Tulln gelegenen, Segel- und Ruderverein. Die Kajak Trainingsstrecke befindet sich in einem Altarm direkt hinter der Siedlung. Fahren Sie mit dem Fahrrad in Richtung Tulln Zentrum, kommen Sie beim Wasserschiklub sowie dem Alpenvereinshaus und dem Paddelclub vorbei.

Das Zentrum von Tulln erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto, zu Fuß gehen sie ca 20 Minuten. Tulln bietet unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Kulturbetriebe, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen und ist außerdem als Schul- und Universitätsstadt sowie als Messestandort bekannt. Alle Infos zur Stadt Tulln finden Sie auf [www.tulln.at](http://www.tulln.at).

Weitere Informationen zum Haus und zur Pacht sowie weitere Fotos der Liegenschaft senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap