

**Top gepflegtes, voll unterkellertes Haus mit
Ausbaupotential, bei Michelhausen im Tullnerfeld**



Hausansicht Gartenseite

Objektnummer: 95291

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3452 Mitterndorf
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Nutzfläche:	188,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	91,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

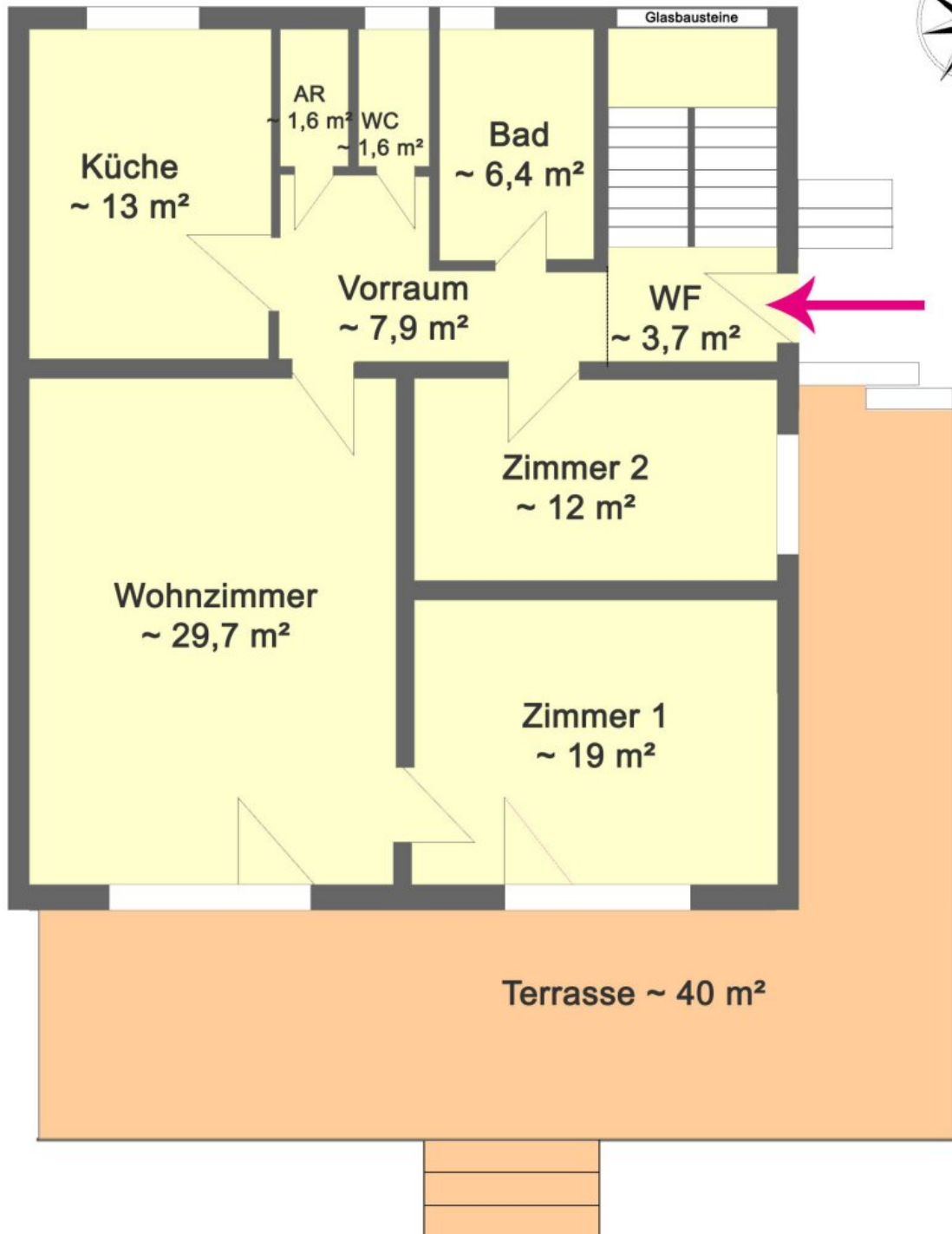
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

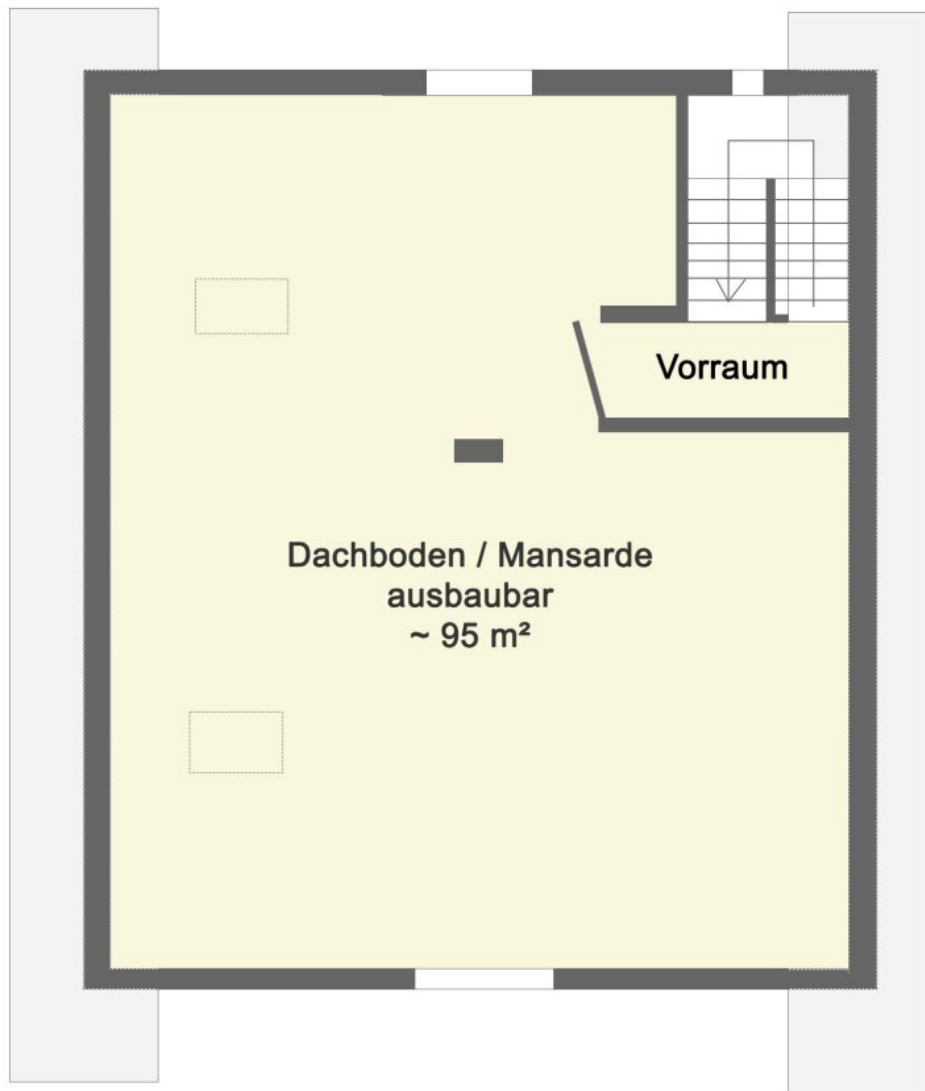


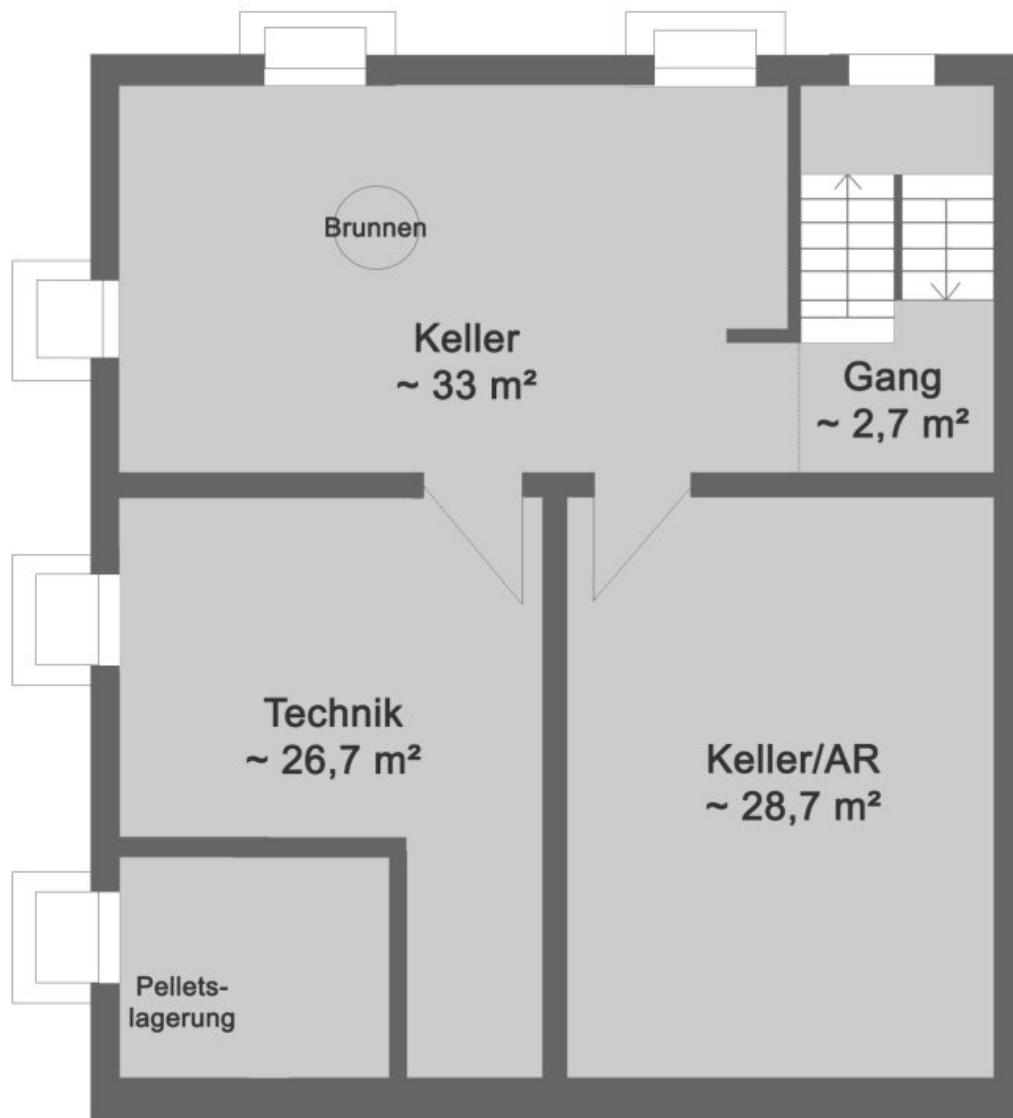












Objektbeschreibung

In Mitterndorf, eine von acht Katastralgemeinden Michelhausens, wenige Kilometer von Tulln entfernt, befindet sich das außerordentlich gepflegte und top instandgesetzte Einfamilienhaus. Eingebettet zwischen weitläufigen Wiesen und Feldern liegt die schöne, ebene Liegenschaft von der Straße durch Bepflanzung geschützt, am Südrand des Tullnerfelds mit Rad-, Wanderwegen sowie uralten Heurigen und Gasthöfen in unmittelbarer Umgebung.

Ursprünglich wurde mit dem Bau des Hauses 1966 begonnen, wurde dann für einige Jahre pausiert und Mitte der Siebziger-Jahre wieder fortgesetzt. Die Fertigstellung in massiver Ziegelbauweise erfolgte 1985. Seitdem wurde laufend Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Die Fassade mit Vollwärmeschutz und Dachrinnen wurden ca. 2012 erneuert, eine energiesparende KWB-Pelletsheizung mit Fernsteuerung und Elektroverteiler wurden 2024 eingebaut, so wie auch die Anstriche in allen Zimmern erfolgt sind. Im Jahr 2023 wurde eine neue Sicherheits-Eingangstüre eingebaut, die 3-fach verglasten Holz-Alu Schallschutzfenster von Gaulhofer sind quasi neuwertig.

Ein besonderes Highlight ist sicher die Südostterrasse mit anschließendem Garten, welcher Gemüse- und Blumenbeete, Obstbäume und Altbaumbestand zu bieten hat.

Der Zugang zum Haus erfolgt über das überdachte Carport für 2 PKW, trockenen Fußes in das Erdgeschoß. Auf eine Wohnfläche von ca. 95 m² werden hier vom zentralen Vorraum/Stiegenhaus ausgehend ein Zimmer, ein Bad mit Wanne, ein separates WC, ein Abstellraum und eine EWE-Einbauküche mit z.T. Miele-Geräten geboten. Sehr freundlich und heimelig präsentiert sich das Wohnzimmer mit Schwedenofen und Ausgang zur Terrasse mit gemütlichem Sitzbereich unter einer Glasüberdachung und Markise. Ein weiteres Zimmer, ebenso mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, liegt neben dem Wohnbereich.

Das Dachgeschoß von ca. 95 m² ist teilweise ausgebaut. Ein Teppichboden ist verlegt, Fenster wie auch Dachflächenfenster durchfluten den Raum mit Licht, ein weiterer Ausbau ist jederzeit möglich.

Im trockenen Vollkeller gibt es viel Stauraum, die Brunnenanlage zur hauseigenen Gartenbewässerung sowie die neuwertige Pelletsheizung mit Lagerraum und die Haustechnik sind untergebracht.

Optional kann das angrenzende Baugrundstück (Bauplatz 2) von 600m² um einen Preis von € 140.000,-- dazugekauft werden. Mit dem Auto erreicht man den Bahnhof Tullnerfeld in wenigen Autominuten, von dort gibt es regelmäßige Verbindungen mit ÖBB-Zügen und der Westbahn Richtung Wien, St. Pölten und weiter nach Salzburg sowie direkt zum Flughafen nach Schwechat. In die Bundes- und auch Landeshauptstadt benötigt man mit der S40 nur je ca. 15 Minuten, jede halbe Stunde fährt ein Zug. Eine Haltestelle mit Busverbindungen in umliegende Destinationen wie z.B. Kindergarten oder Volksschule in Michelhausen, aber auch

Richtung Tulln, Krems, dem Bahnhof Tullnerfeld, St. Pölten oder Sieghartskirchen, liegt nur wenige Meter entfernt. Supermarkt, Bäckerei und Arzt befinden sich in gut 1 km Entfernung.

Viele Erholungsangebote des Mostviertels sind mit dem Auto innerhalb weniger Minuten erreichbar. So z.B. der bekannte Diamond Country Golfclub in Atzenbrugg, das Schubertschloß der Trasdorfer Badesees oder auch verschiedene Uferpromenaden entlang der Donau mit ausgezeichneten Restaurants. Bekannt ist Mitterndorf auch für seine große Tierklinik, die weithin beliebt ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap