

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool und Wohlfühlgarten in ruhiger Lage von Tulln



Der Pool im Sommer

Objektnummer: 4904

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	80,97 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	739.000,00 €
Betriebskosten:	159,00 €
Provisionsangabe:	

26.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

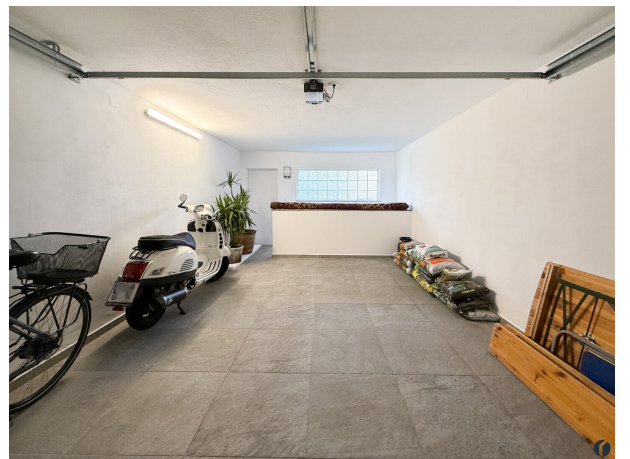


Claudia Friesinger

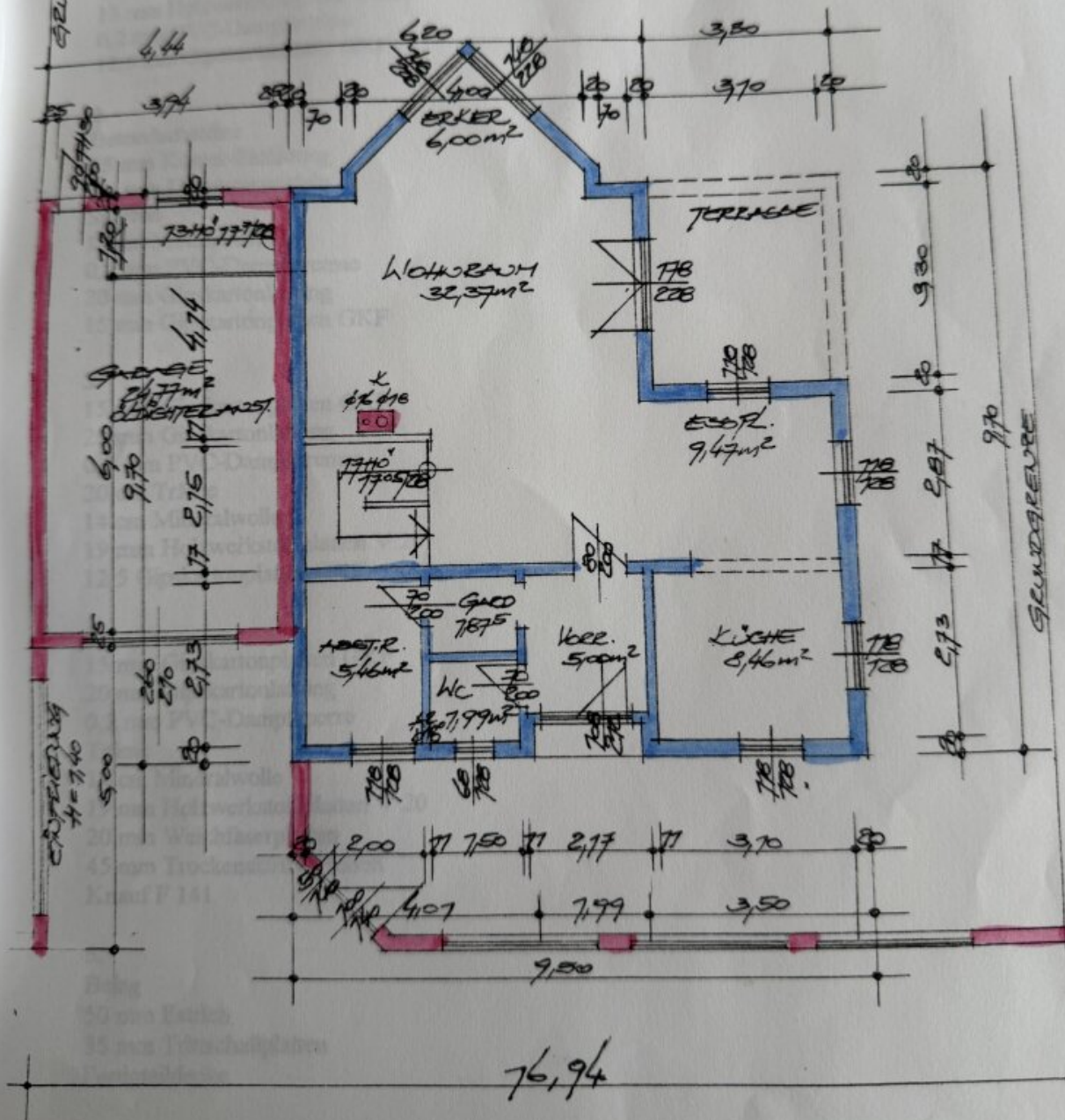
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln



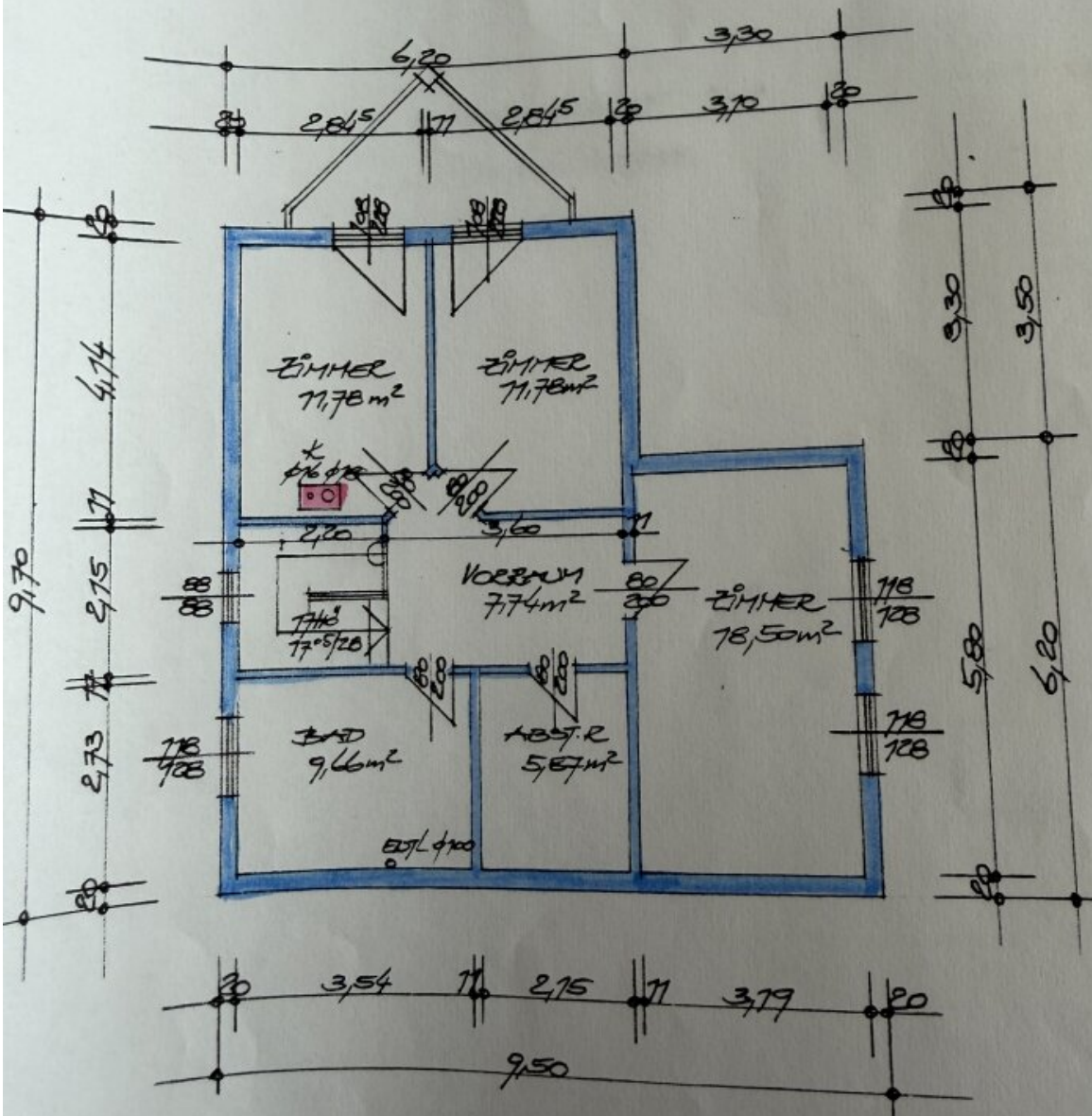




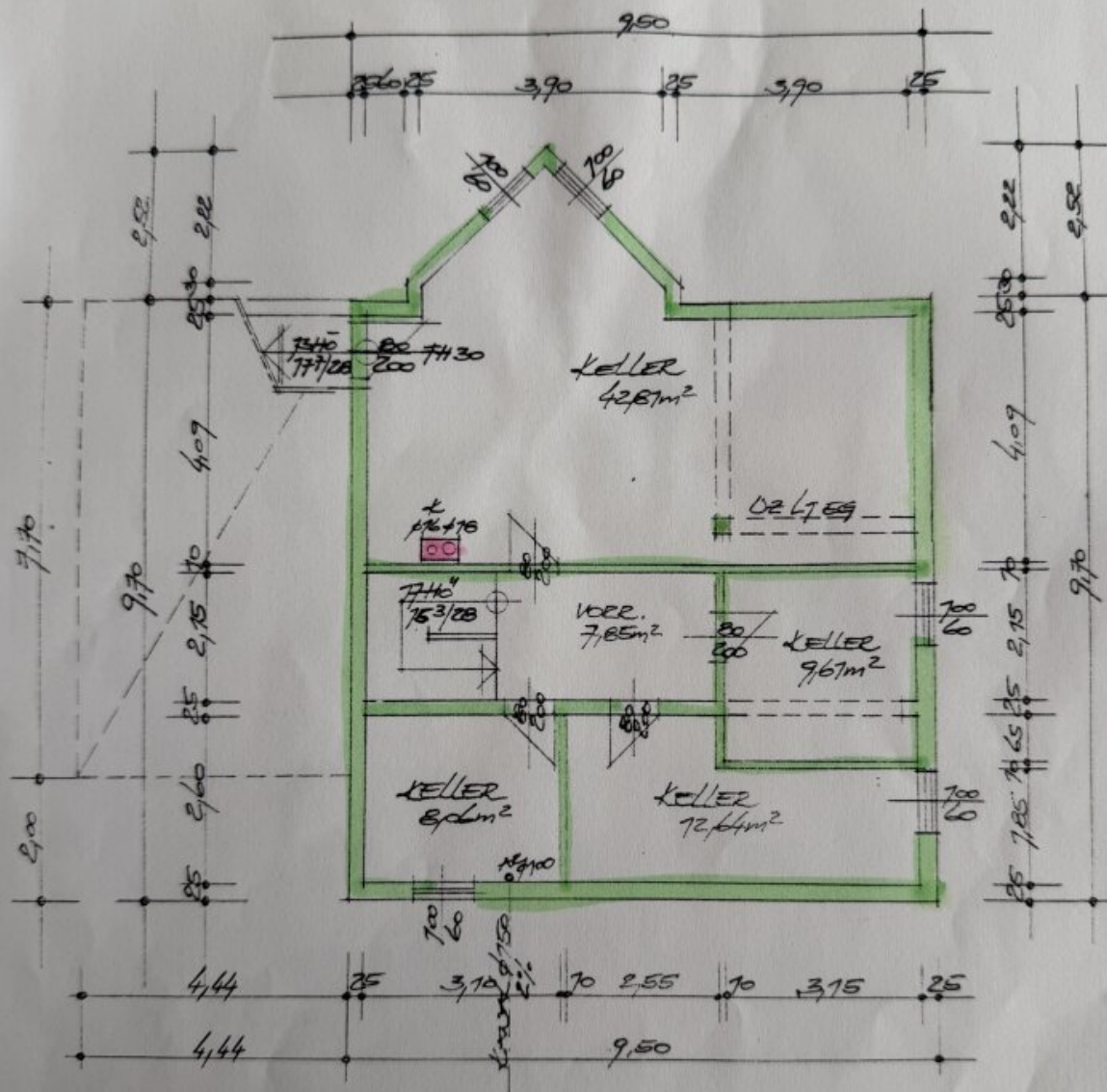
EDGESHOSS



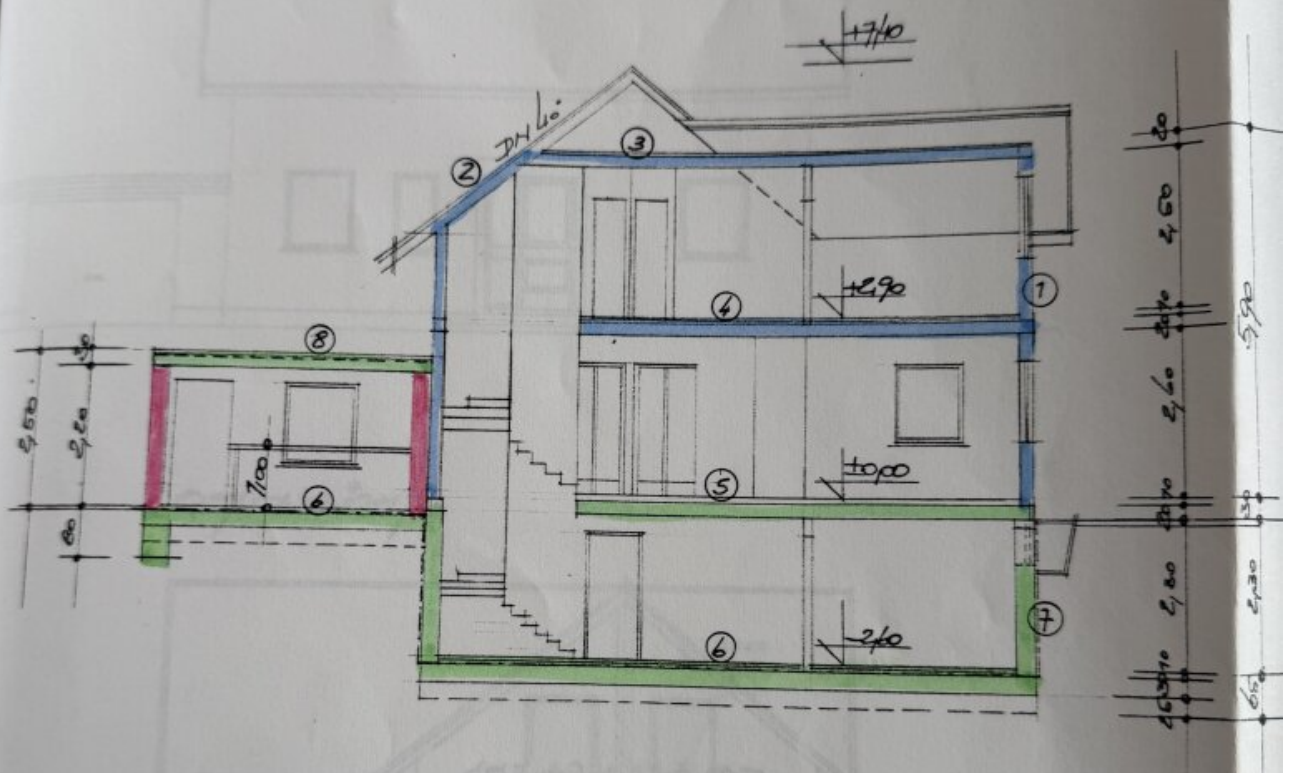
DACHGESCHASS



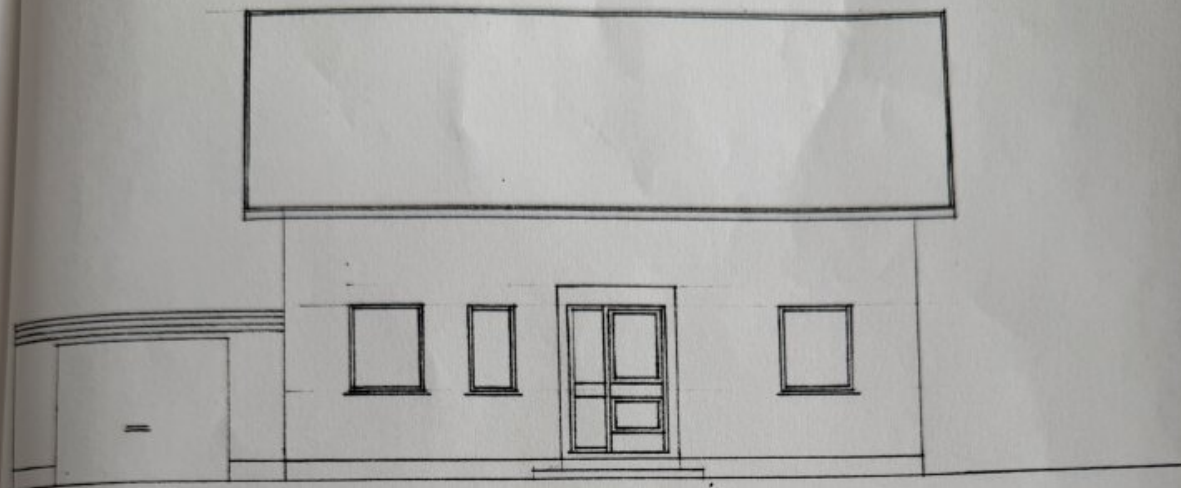
KELLER:



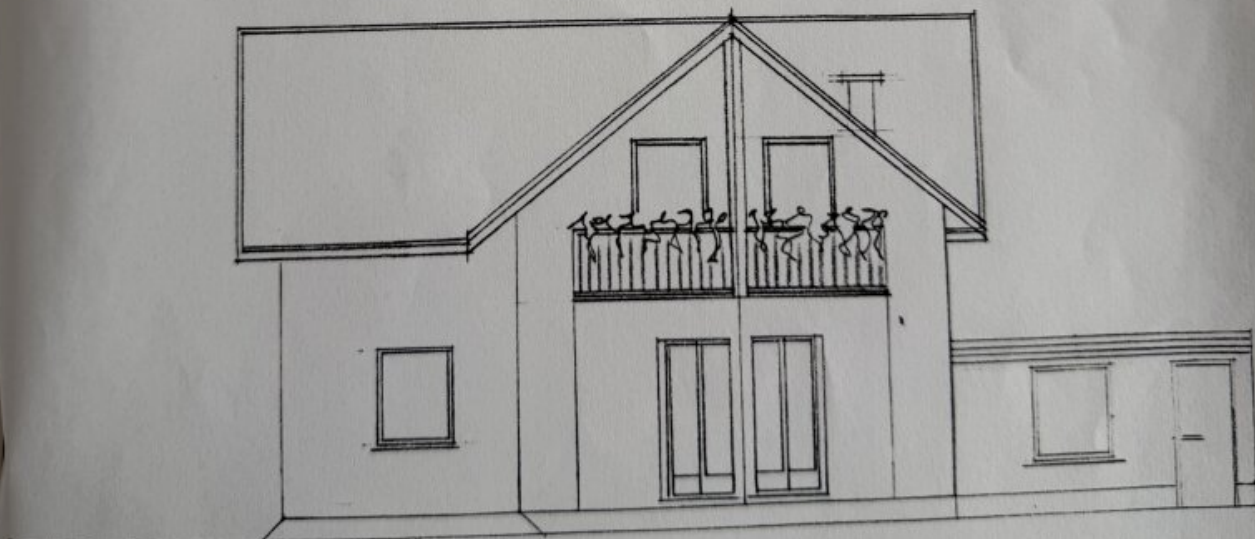
SCHNITT 7"7



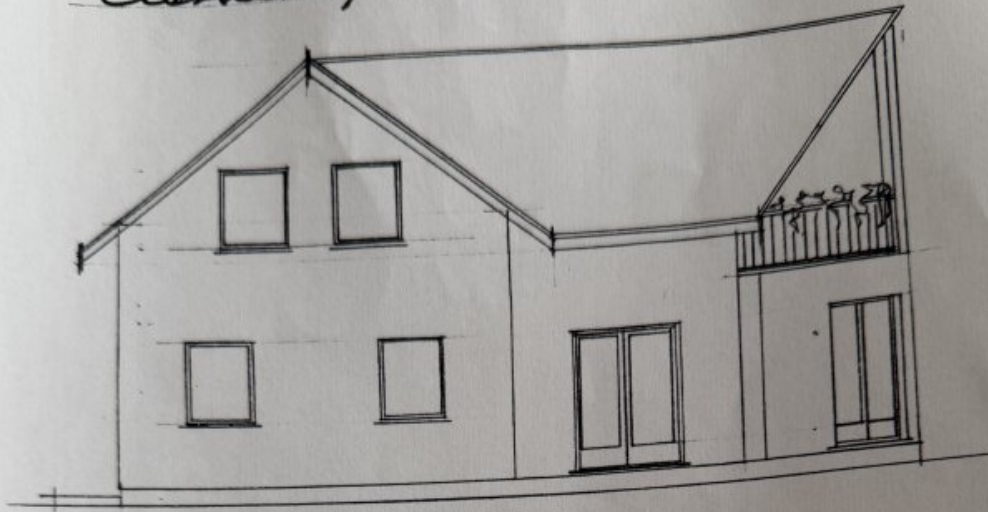
Westansicht



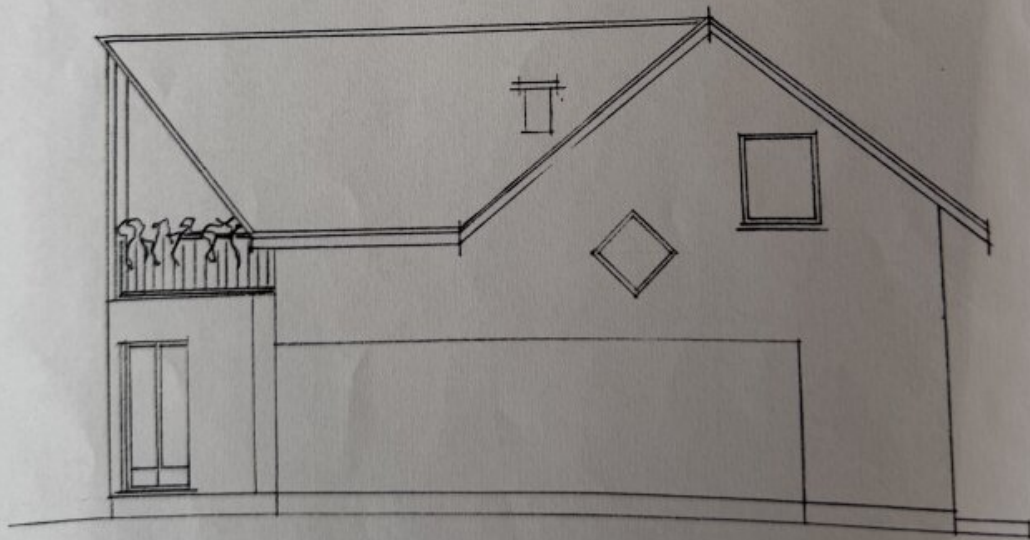
Ostansicht



SÜDVISIT



NORDVISIT



A hand-drawn site plan on a grid background. The plan shows a large central building with a complex, irregular shape, outlined in pink. To its right is a smaller rectangular building, also outlined in pink, labeled "Pool 7.50/4.00". Above the pool building is a small square structure labeled "Maison Solitaire". The plan is bounded by several lines, with dimensions and bearings noted along them. On the left, a vertical line is labeled "W 2642 55m" and "W 2642 96.61m". At the top, a line is labeled "N 2649 77.30". At the bottom, a line is labeled "N 2642 8.20". On the right, a line is labeled "N 2647 74.78". The plan is divided into several areas, some of which are labeled with numbers: "2469" at the top, "2468" at the top right, "2467" at the middle right, and "2477" at the bottom. A north arrow is located at the top left, pointing towards the top of the page.

2. Profilierung: Grundriss cf. Bg.

The drawing consists of two parts. The top part is a plan view (Grundriss) of a road cross-section. It shows a central rectangular area marked with an 'X' and labeled 'Holzfüllung'. The width of this central area is 2,50. On either side of this central area, there are smaller rectangular areas, each with a width of 50. The bottom part is a profile view showing a vertical cross-section. It features a pink rectangular area above a green rectangular area. The height of the pink area is 1,00. The slope of the ground is indicated by a dashed line with a gradient of 1/40. A vertical dimension of 40 is shown on the left side of the profile.

Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend von Tulln wartet dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus auf neuen Lebensraum. Auf rund **136 m² Wohnfläche** verteilt auf zwei Ebenen präsentiert sich ein modernes, lichtdurchflutetes Zuhause, das mit einer ausgezeichneten Raumaufteilung, hochwertigen Böden und laufenden Modernisierungen überzeugt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur **40 m² großen Terrasse** bildet das Herzstück des Hauses – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die offene Küche, ein Wirtschaftsraum sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer, zwei weitere helle Zimmer, ein Schrankraum sowie ein großes Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne.

Das **voll verflieste Kellergeschoss** bietet zusätzlichen Platz für Hobbys, Fitness oder Home-Wellness. Eine **Infrarotkabine** bleibt im Haus und sorgt für angenehme Entspannung an kühleren Tagen.

Der liebevoll gestaltete Garten mit **Pool und Überdachung**, Bewässerungssystem, Mähroboter und neu verlegten Wegen wurde in den letzten Jahren aufwändig modernisiert und präsentiert sich in perfektem Zustand. Die Garage mit elektrischem Tor rundet das Angebot ab.

Viele relevante Sanierungen – darunter Fenstererneuerungen, Fassadenpflege, neue Böden und umfangreiche Gartenarbeiten – wurden bereits durchgeführt, sodass einem **rasch bezugsfertigen Einzug ohne Renovierungsaufwand** nichts im Wege steht. **Geplanter Übergabetermin: April/Mai 2026.**

? Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit vielen weiteren Fotos und allen Details zu.

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit **vollständiger Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können und keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder der genauen Adresse vorab erteilen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap