

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool und schönem Garten



Außenansicht von der Straße aus

Objektnummer: 4993

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:	227,30 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	124,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	235,82 €
Provisionsangabe:	

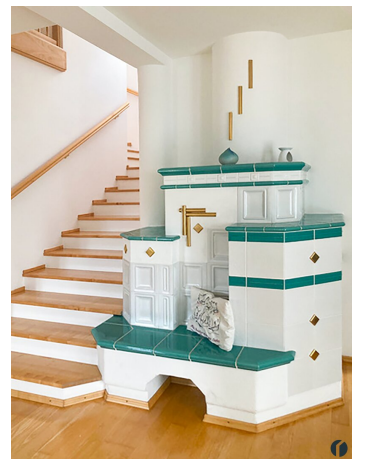
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

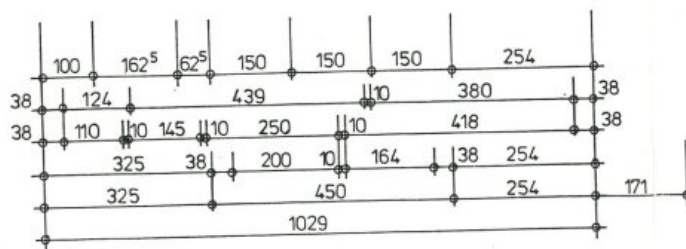
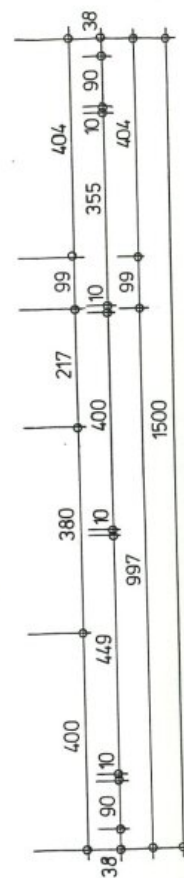
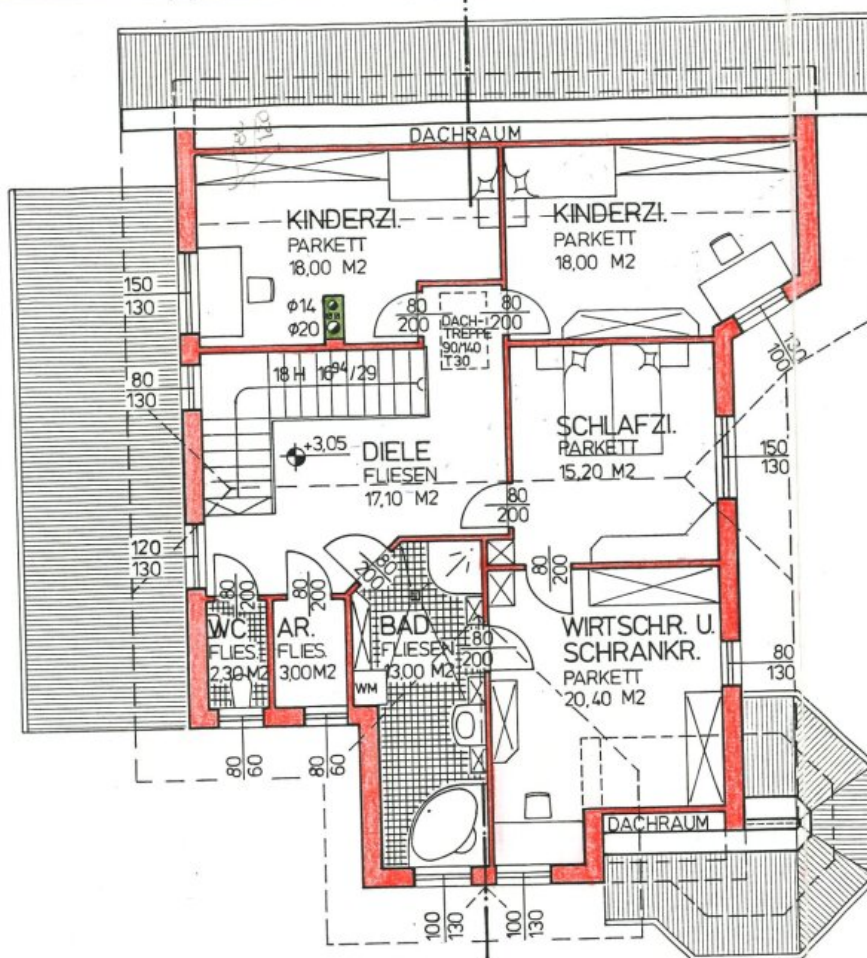
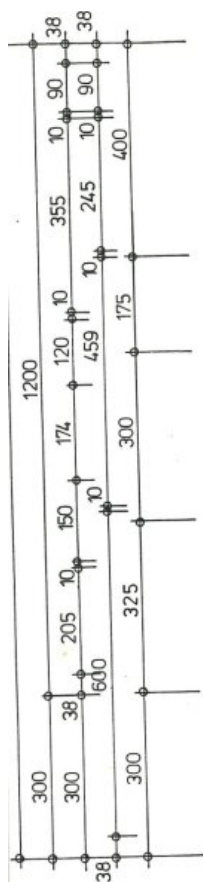
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln





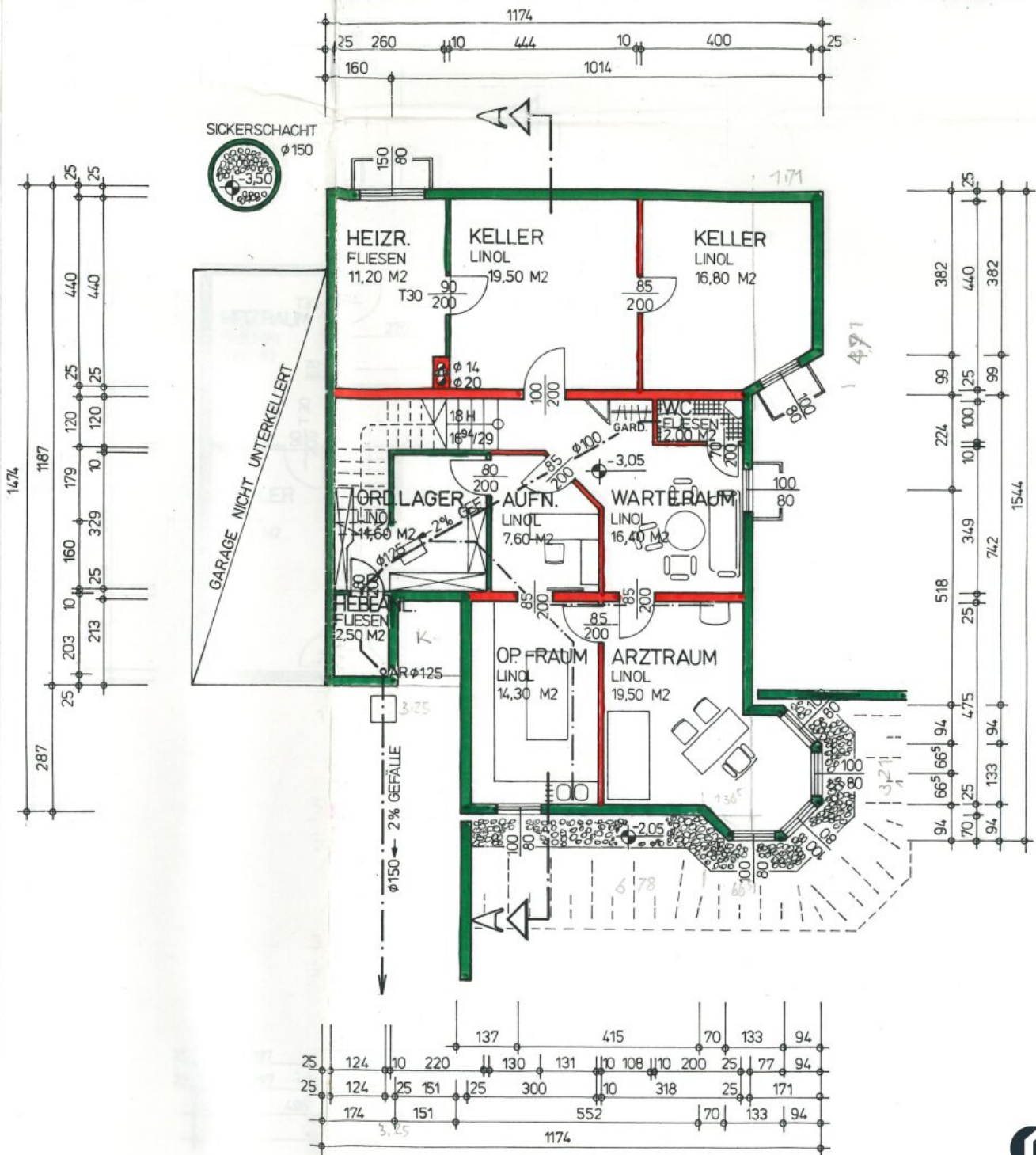


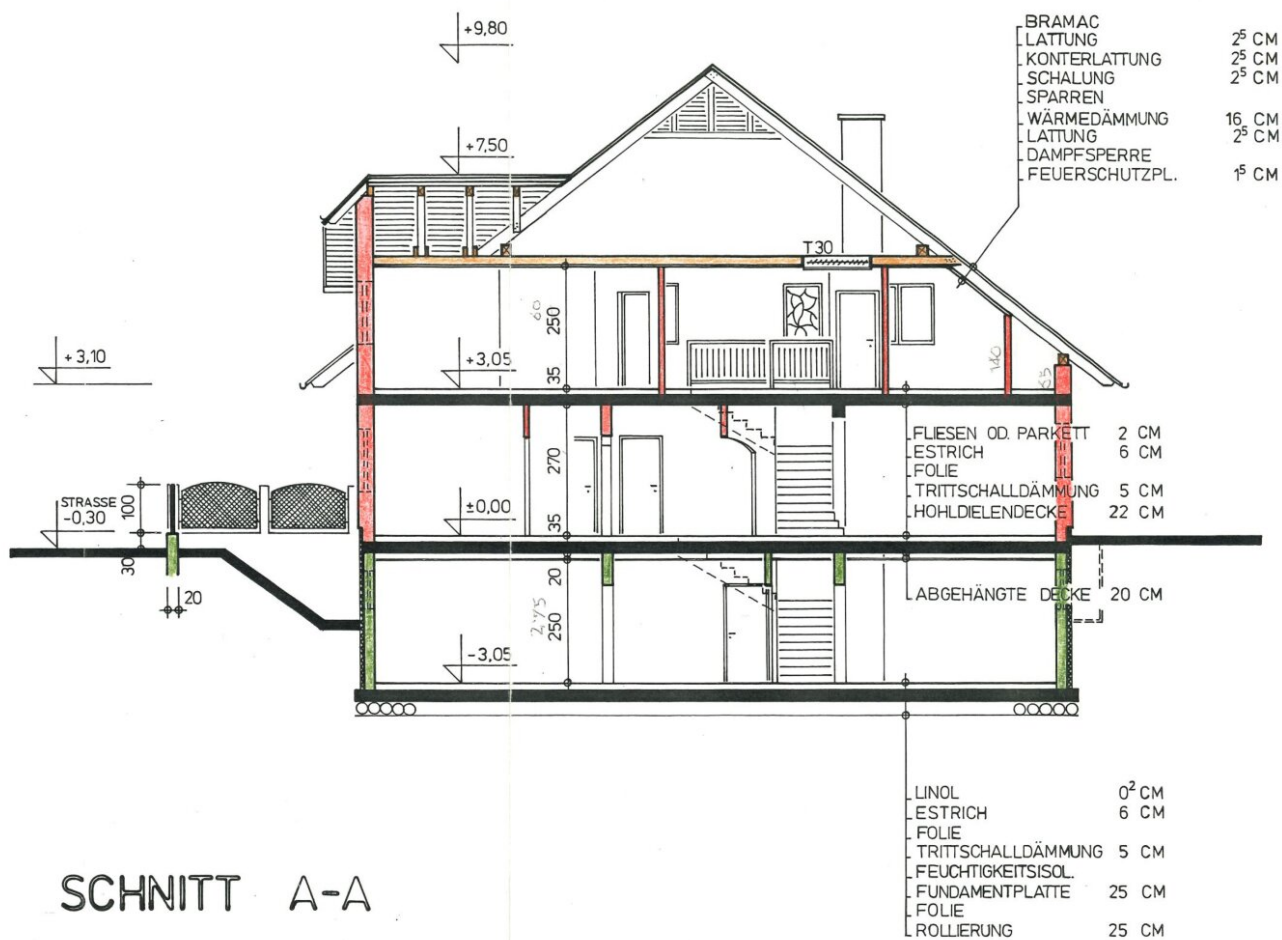




DACHGESCHOSS







Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 bietet viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem **besonders schönen Gartenbereich samt Pool**. Die sehr gepflegte Liegenschaft befindet sich auf einem ca. **684 m² großen Grundstück und verfügt über rund 227 m² Wohnfläche**. Zusätzlich steht ein **ca. 124 m² großer Wohnkeller** zur Verfügung, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet und zusätzlichen Raum für Hobby, Fitness, Homeoffice oder Stauraum schafft. Sie können diesen sowohl vom Haus aus, als auch direkt straßenseitig durch einen separaten Eingang betreten, was eine Nutzung für geschäftliche Zwecke steuerlich vereinfacht.

Vom Eingangsbereich gelangt man in den großzügigen Wohnraum, der mit einem **Kachelofen** ausgestattet ist und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum nutzen lässt. Die **DAN-Vollholzküche** mit Essplatz ist mit Geschirrspüler, Herd, Dunstabzug sowie Kühlschrank ausgestattet. Ergänzend befinden sich auf dieser Ebene eine praktische, geräumige Speis sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer, ein Ankleideraum sowie ein Abstellraum und ein separates WC zur Verfügung. Das **großzügige Badezimmer** ist komfortabel gestaltet und bietet neben einer modernen Walk-in-Dusche auch eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Platz zum Entspannen und Genießen. Zwei Terrassen mit insgesamt rund 28 m² laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Der gepflegte Garten verfügt außerdem über einen schönen **Pool**, eine Gartenhütte sowie einen Holzlagerplatz und bietet damit ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden im eigenen Zuhause.

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap