

## **Traumhaus in Tulln: Ruhige Siedlung, sonniger Garten & viel Platz**



**Objektnummer: 1751/234**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	398,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	819.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

29.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662









ADRENALIN  
REKONSTRUKCIJA









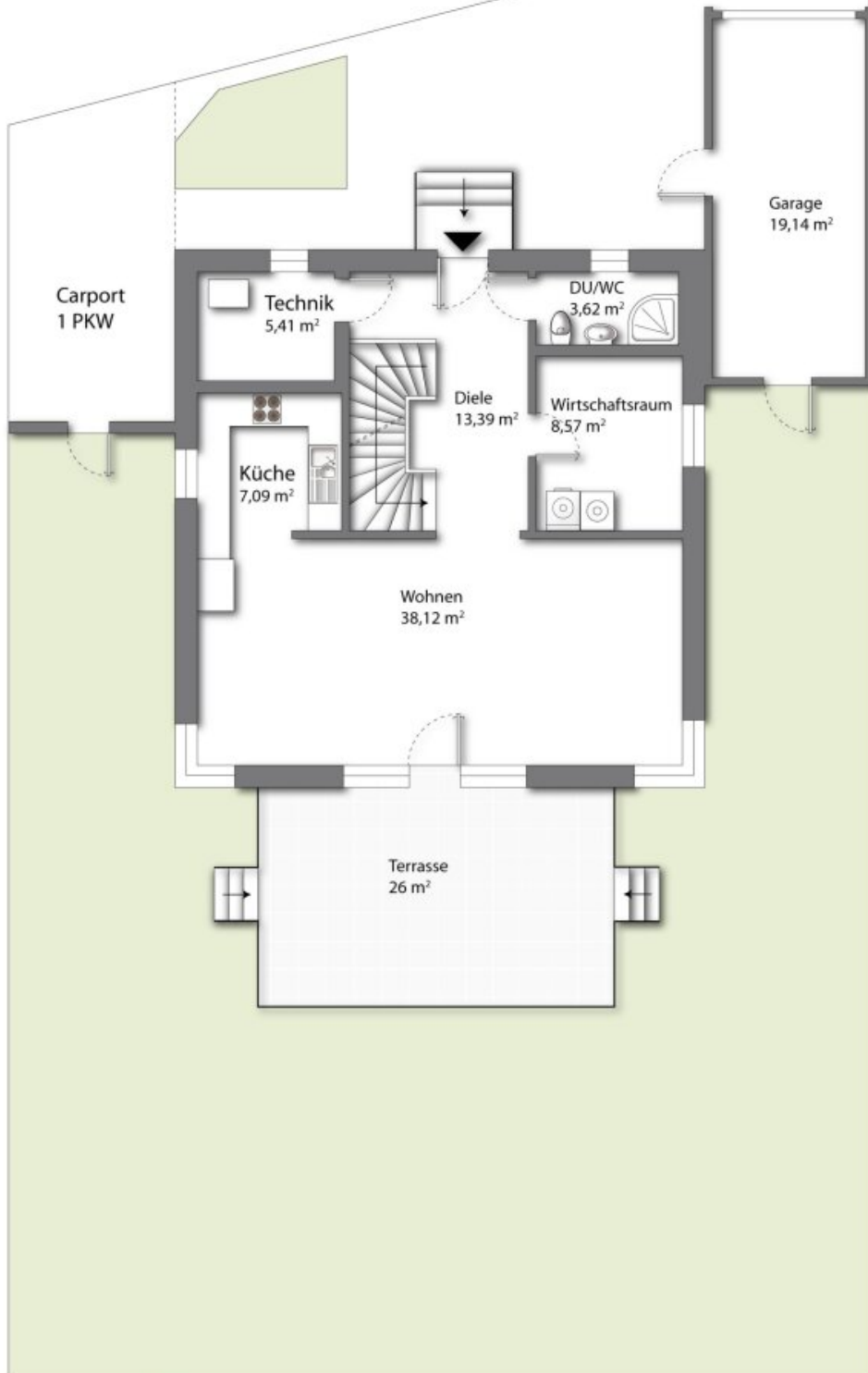


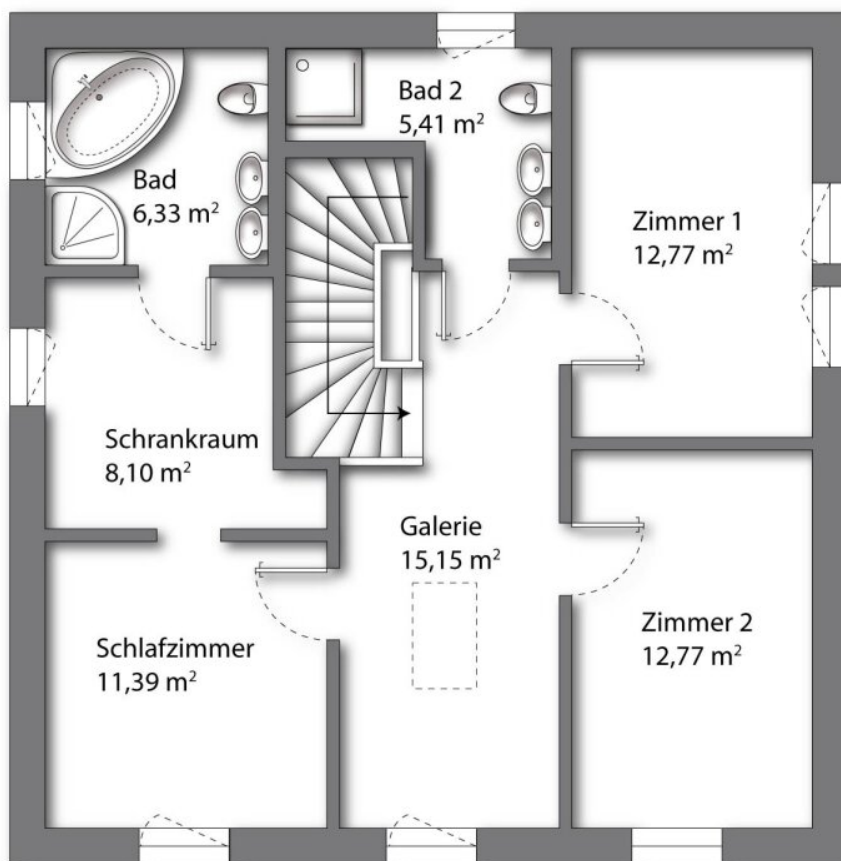
REAR VIEW





AUTHEN7IC  
REAL ESTATE





## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Passiv-Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ideale Lage in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung in Tulln. Trotz der angenehmen Ruhe sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar – eine perfekte Kombination aus Erholung und urbanem Komfort.

### Raumaufteilung & Wohnkomfort

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 156,18 m<sup>2</sup>:

#### Erdgeschoss:

- Helle, großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse (inkl. Sonnenschutz) und in den liebevoll angelegten Garten
- Ein vielseitig nutzbares Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Büro oder für altersgerechtes Wohnen)
- Badezimmer mit WC, Dusche und Fenster
- Vorraum
- Abstellraum
- Technikraum

#### Obergeschoss:

- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite und eigenem Schrankraum
- Zwei weitere Schlafzimmer

- Zusätzliches Badezimmer
- Vorraum mit Potenzial zur Umgestaltung in ein weiteres Zimmer

### **Ausstattung & Highlights**

- Moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima das ganze Jahr
- Elektrische, lichtdichte Rollläden im gesamten Haus (komplette Verdunkelung möglich)
- Fertigteilhaushaus in hochwertiger Ausführung
- Wunderschöner Garten mit ca. 398 m<sup>2</sup> Fläche
- Grundstücksgröße: ca. 519 m<sup>2</sup>
- Garage und zusätzlicher Carport
- Kontinuierliche Wohnraumbelüftung mit Rückgewinnung von Wärme
- Automatische Garten Bewässerungsanlage

### **Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage in Tulln:

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Cafés und Restaurants. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität und eine

perfekte Kombination aus Natur und urbanem Angebot. Uniklinik Tulln, die Boku und das Forschungszentrum liegen ebenso in der Nähe.

### **Verkehrsanbindung:**

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof Tulln rasch erreichbar)
- Schnelle Verbindung nach Wien – ideal für Pendler
- Gute Erreichbarkeit über das Straßennetz

### **Fazit**

Dieses Haus ist ideal für Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen in ruhiger Lage mit perfekter Infrastruktur verbinden möchten. Hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau – sowohl im Haus als auch in der Umgebung.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vor!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap