

## Alpenland im Tullnerfeld!



Gartenansicht

**Objektnummer: 1170**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3474 Altenwörth        |
| <b>Baujahr:</b>          | 1991                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 47,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 120,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Balkone:</b>          | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Keller:</b>           | 53,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 289.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Deutsch**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

T  
H  
G  
V















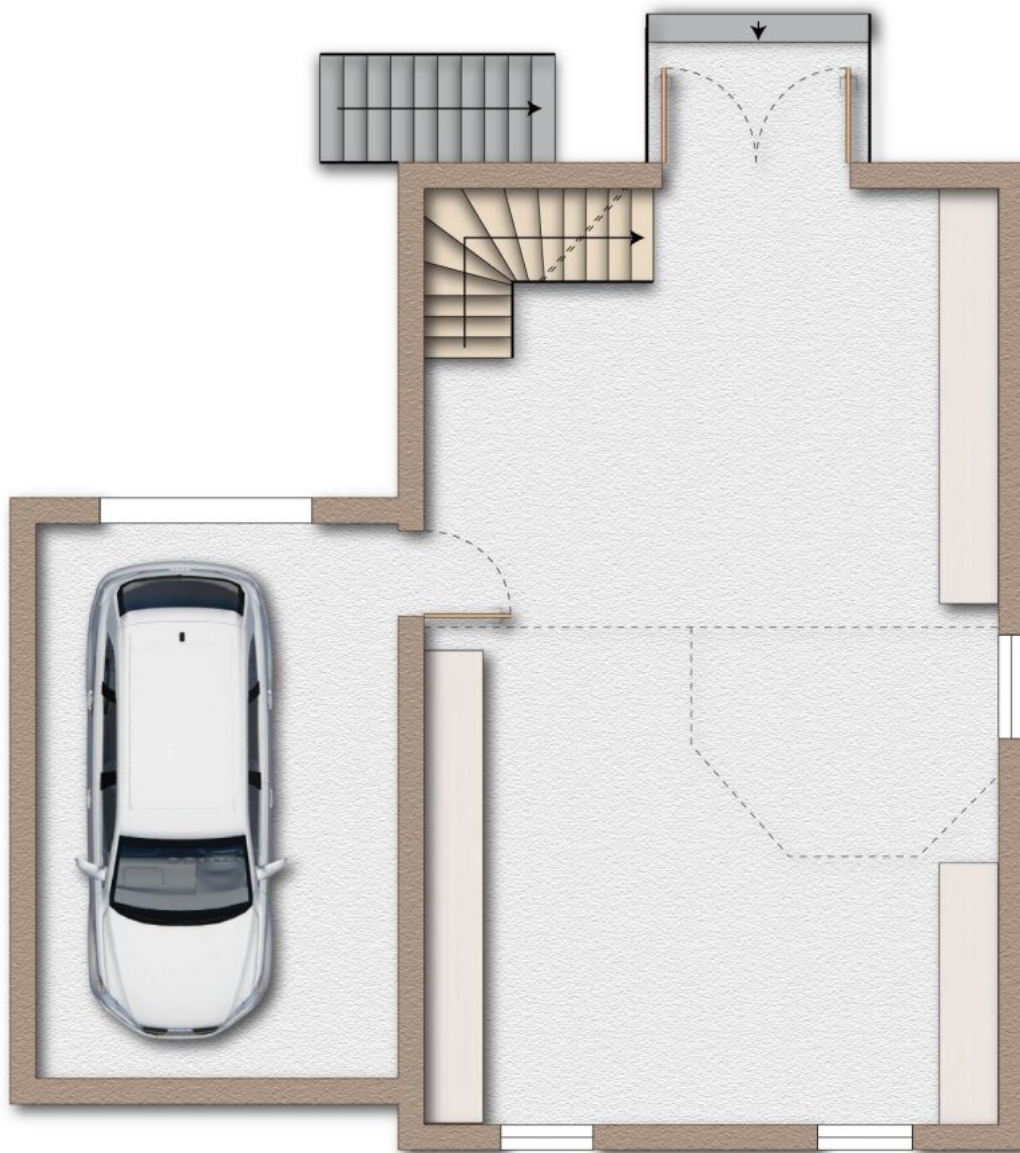
ca. m. 0 1 2 3 4 5

REMAX



ca. m. 0 1 2 3 4 5

REMAX



ca. m. 0 1 2 3 4 5

REMAX

## Objektbeschreibung

Nur ca. 10 Minuten von Tulln entfernt, beginnt vielleicht gerade hier, in Altenwörth, ein neues Kapitel für Sie. Man fährt ein Stück hinaus, lässt den Alltag ein wenig hinter sich – und dann ist sie plötzlich da, diese Ruhe, die man nicht suchen muss. Die Uferpromenade gleich vor der Türe, das Wasser ruhig, fast selbstverständlich, als wäre es immer schon genau hier gewesen.

Und genau hier liegt dieses Grundstück. Groß, offen, mit einer Weite, die man nicht erklären kann, sondern nur spürt. Rund 1.525 m<sup>2</sup>, die nicht laut sind, sondern einfach da – gewidmet als Bauland-Agrargebiet, ideal für naturnahes Wohnen. Platz für alles, was man irgendwann einmal machen wollte – oder vielleicht noch gar nicht weiß.

Das Häuschen mit dem alpenländischen Einschlag selbst hält sich dabei im Hintergrund.

Ein kleines Gebäude aus dem Jahr 1991 mit nicht ganz 50 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen. Leicht erhöht, ein paar Stufen hinauf – und man ist drin.

Der Grundriss ist schnell erfasst: auf ca. 28 m<sup>2</sup> unten eine Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. 50m<sup>2</sup> großen Terrasse, dazu ein kleines Badezimmer.

Im Obergeschoß, direkt unterm Dach, auf ca. 18 m<sup>2</sup> ein Schlafzimmer mit einem zusätzlichen Bad. Dafür gibt es auch hier einen Balkon für Blicke wie aus dem Bilderbuch.

Aber es ist deutlich zu merken, das Haus will mehr als es im Moment zeigt.

Es ist eines der Häuser, die ein Stück offen geblieben sind. Eines, das nicht mehr mitgegangen ist – und genau deshalb jetzt nach jemandem sucht, der es wieder aufnimmt, weiterdenkt und ihm eine neue Aufmerksamkeit schenkt.

Vor dem Haus hier beginnt das, was diese Liegenschaft eigentlich ausmacht.

Die Ruhe, die nicht nur am Papier steht, sondern wirklich da ist. Platz, der nicht eingeschränkt wirkt. Ein Garten, in dem Kinder einfach loslaufen können, ohne dass man ständig hinschauen muss. Hunde, die ihren eigenen Radius finden. Tage, die nicht verplant sind, sondern einfach entstehen.

Nachbarn treten dabei angenehm in den Hintergrund. Nicht, weil sie nicht da wären – sondern weil dieses Grundstück einem das Gefühl gibt, für sich zu sein. Wie ein kleiner Rückzugsort, der nicht viel verlangt, außer dass man ihn nutzt.

Darunter liegen auf über 70m<sup>2</sup> Garage und Lagerräume, praktisch und großzügiger, als man

es oben erwarten würde.

Und ein Detail, das leise mitläuft: das Grundstück ist von zwei Seiten zugänglich.

Gönnen Sie sich ein Refugium, von dem andere nur Träumen, ich freue mich auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 289.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)