

## **Stelzenhaus am linken Donauufer – Ihr persönlicher Rückzugsort mitten in der Natur**



Außenansicht vom Garten aus

**Objektnummer: 5042**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Ferienhaus       |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3430 Tulln an der Donau |
| <b>Baujahr:</b>          | 1989                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 41,38 m <sup>2</sup>    |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 8,00 m <sup>2</sup>     |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                       |
| <b>WC:</b>               | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 150.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

5.400,00 € inkl. 20% USt.

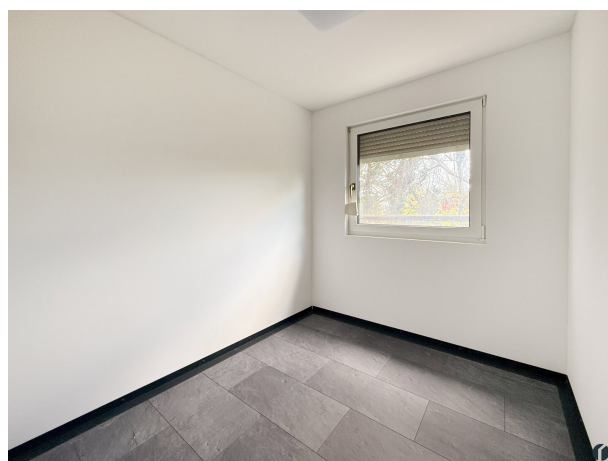
## Ihr Ansprechpartner



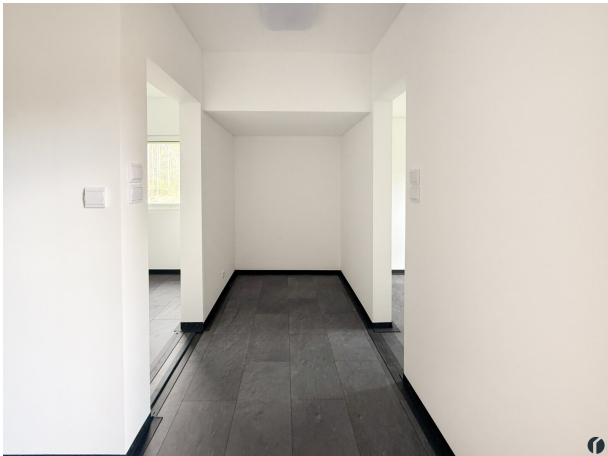
**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

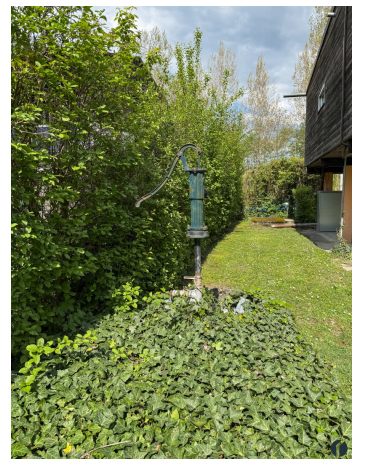








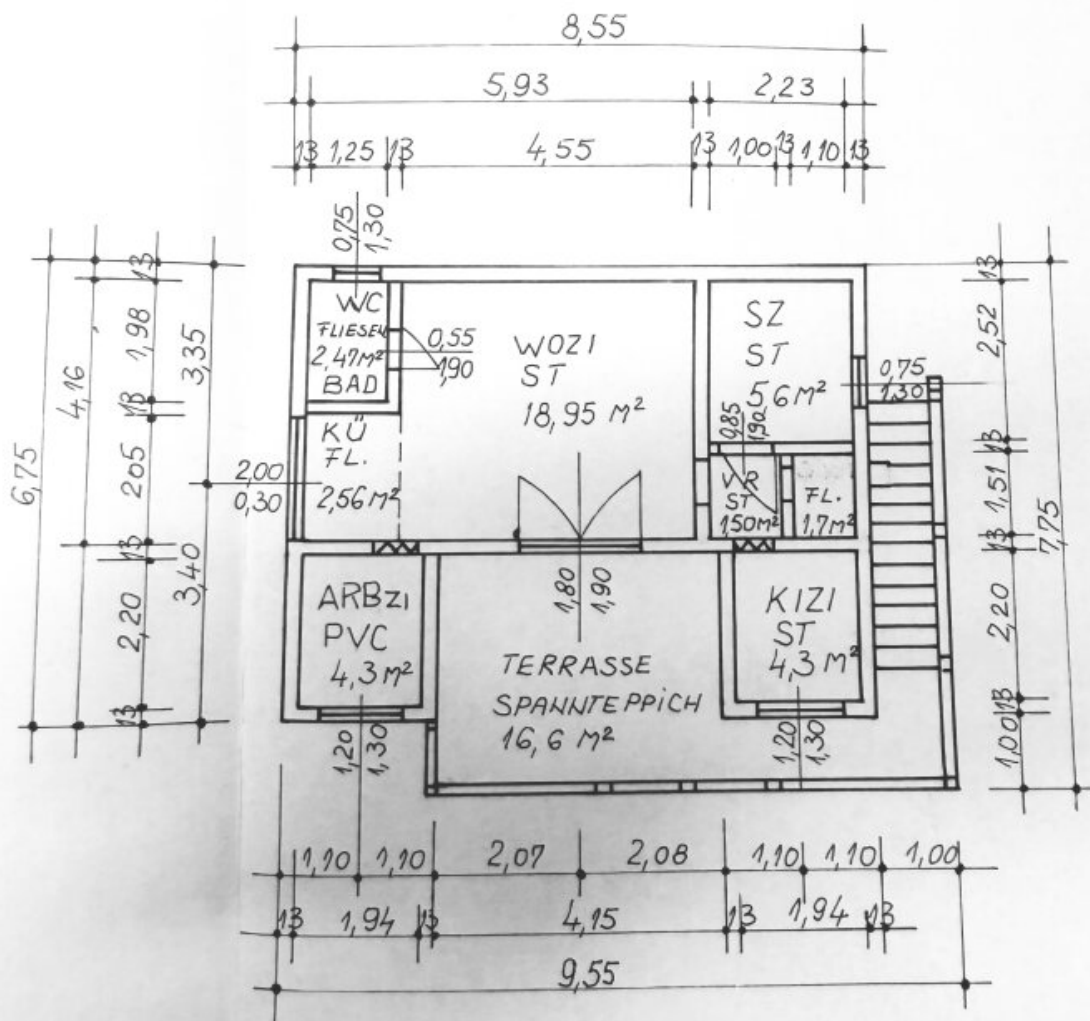




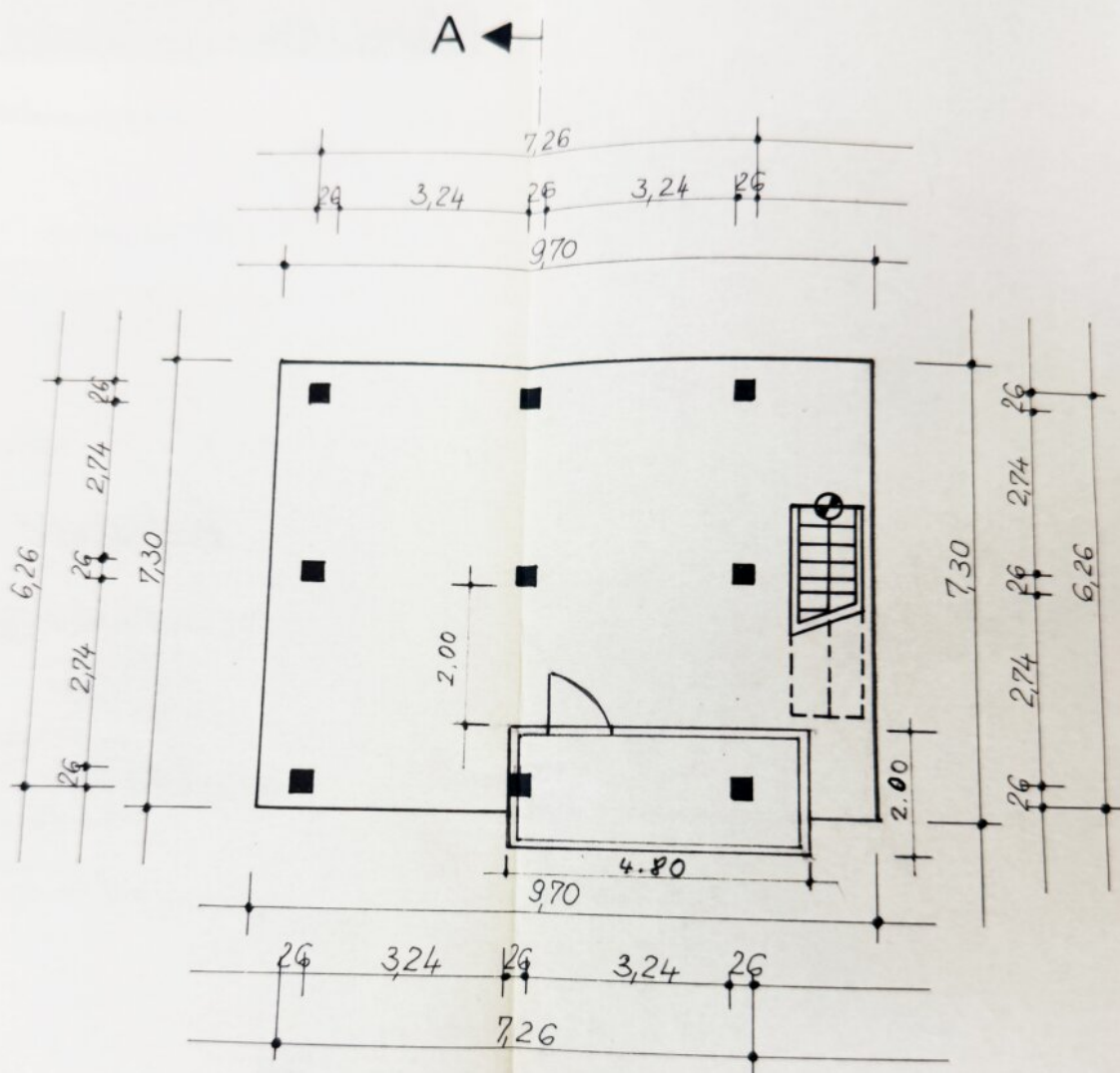




B  



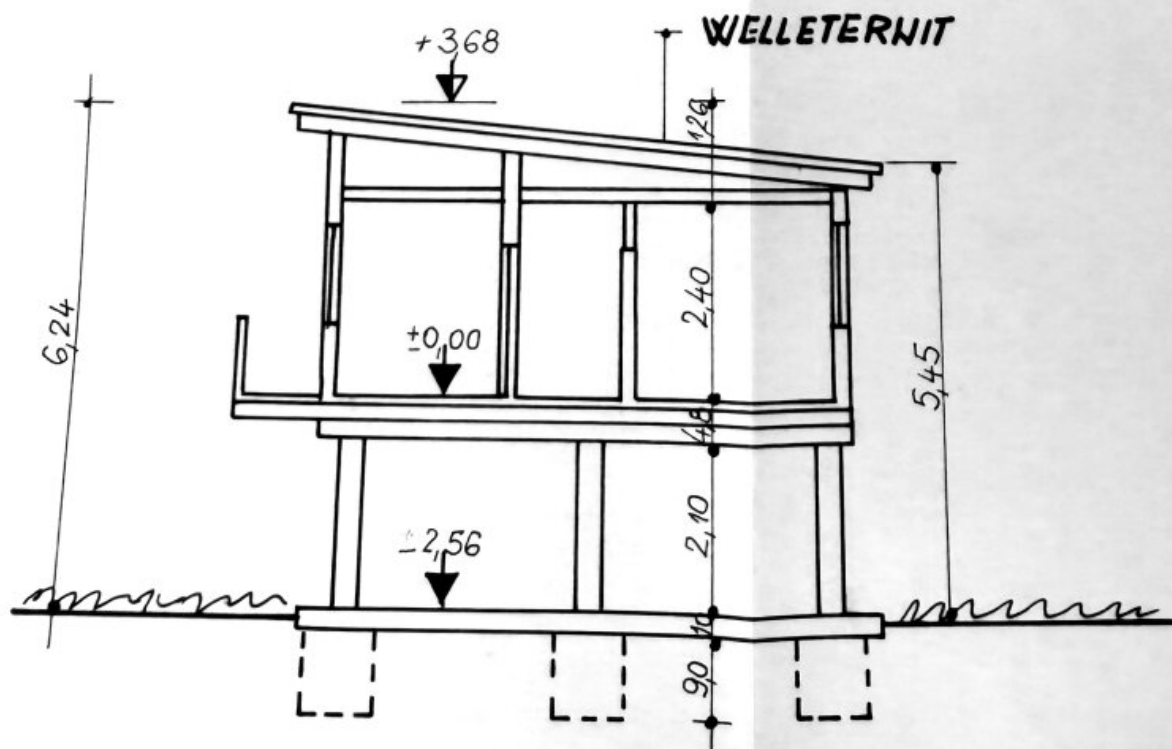




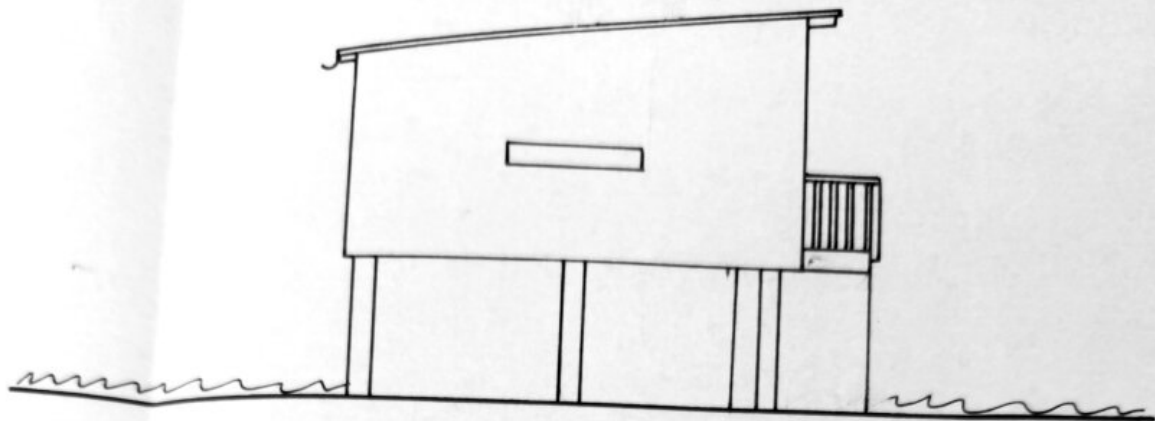
KELLERGESCHOSS



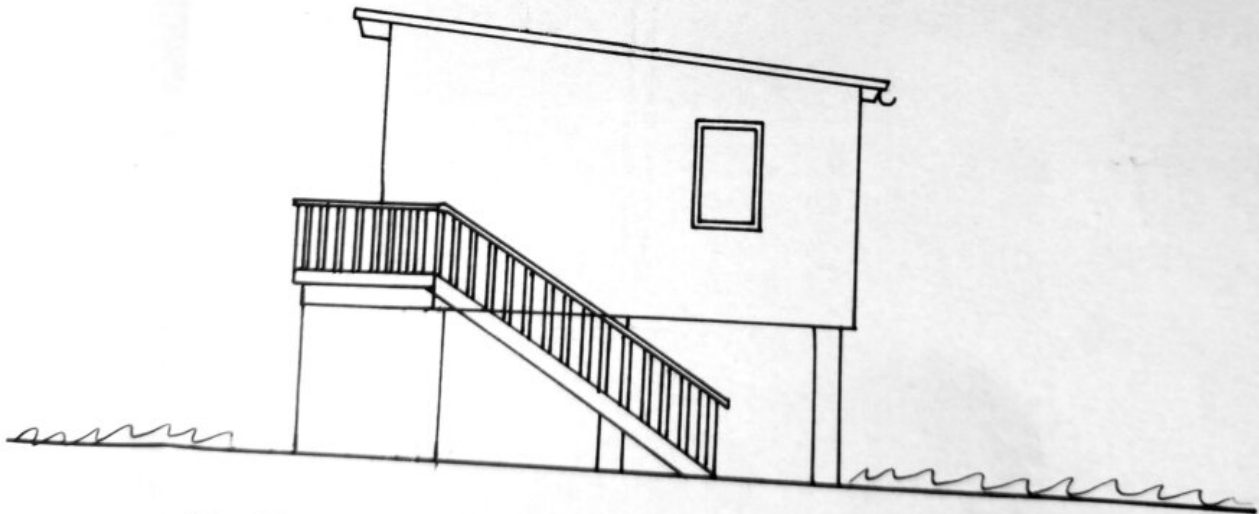
# SCHNITT A - B





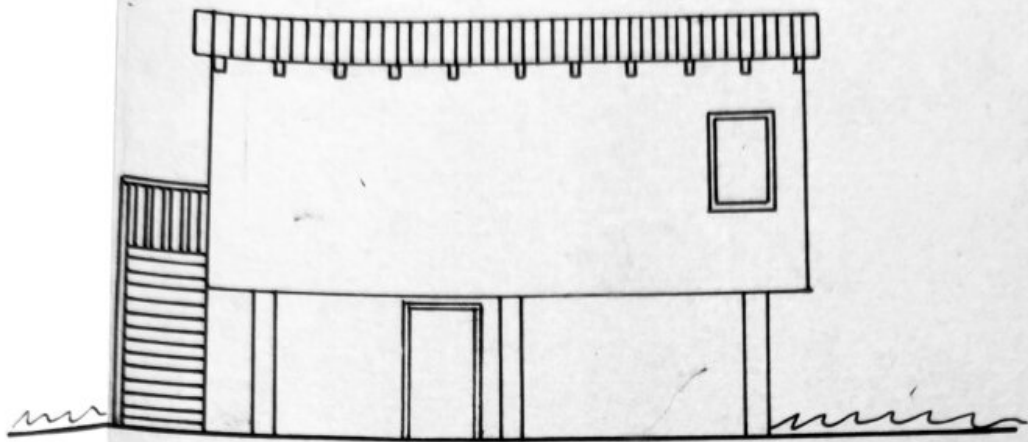


WESTANSICHT

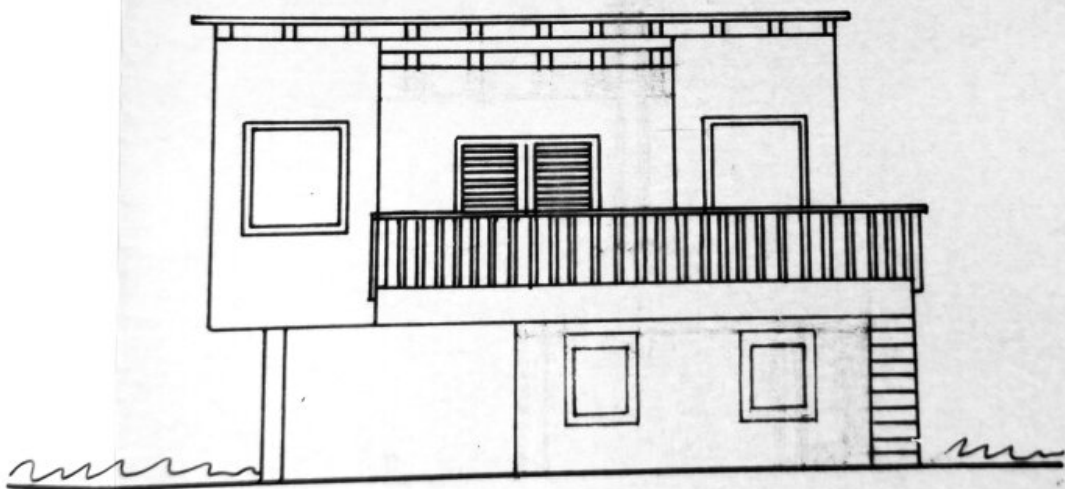


OSTANSICHT





NORDANSICHT



SÜDANSICHT





## Objektbeschreibung

Genießen Sie Ruhe, Natur und ein besonderes Freizeitgefühl in unmittelbarer Nähe zur Donau. Beobachten Sie Eichhörnchen direkt vom Grundstück aus, unternehmen Sie entspannte Spaziergänge oder Radtouren entlang des Donauufers, nutzen Sie die zahlreichen Möglichkeiten für Wassersport oder verbringen Sie gemütliche Stunden mit Familie und Freunden auf der überdachten Loggia – unabhängig vom Wetter. Ob gemeinsame Grillabende, laue Sommernächte oder einfach eine kleine Auszeit vom Alltag – dieses charmante Stelzenhaus bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Das Haus wurde im Jahr **2024** umfassend renoviert. Dabei wurden unter anderem das Dach, die Bodenbeläge, die elektrische Anlage sowie das Badezimmer erneuert.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Die Anschlüsse für eine Küche wurden bereits vorbereitet, ein Durchlauferhitzer wird noch montiert.

Die überdachte Loggia erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zu entspannten Stunden inmitten der Natur ein. Unterhalb des Hauses befindet sich ein praktischer Parkplatz sowie ein kleiner Getränke Keller direkt unter der Loggia.

Der ehemals am Grundstück befindliche Pool wurde entfernt, eine behördliche Bewilligung für die Errichtung liegt jedoch weiterhin vor.

### Technik und Ausstattung:

- Photovoltaikanlage mit ca. 3 kW
- eigener Brunnen für Hausversorgung und Garten
- überprüfte Senkgrube
- Gasanschluss vorhanden (ungeprüft)

Der Pachtvertrag wird auf **25 Jahre** abgeschlossen und muss vom Gemeinderat genehmigt werden. Die jährliche Pacht inklusive Gebühren, Instandhaltungs- und Betriebskosten beträgt derzeit **€ 1.001,87 pro Jahr**.

**Hinweis:**

Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Ebenso können vorab keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder der genauen Liegenschaftsadresse erteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap