

Naturrefugium an der Donau - Ihr Rückzugsort am linken Donauufer



Außenansicht vom Garten aus

Objektnummer: 5041

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	21,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	120.000,00 €
Provisionsangabe:	

4.320,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



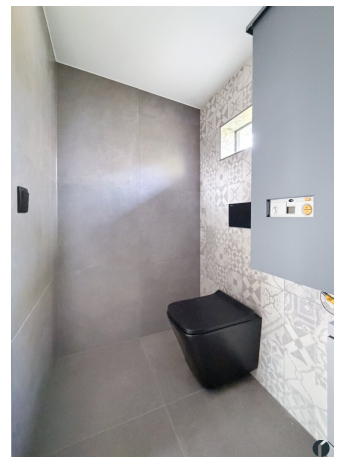
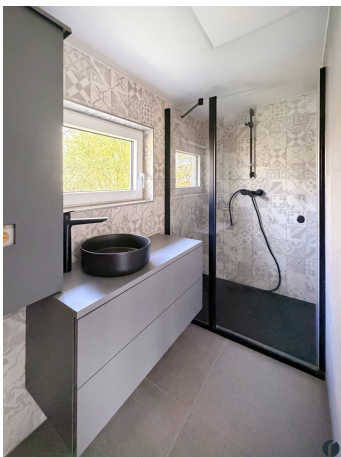
Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

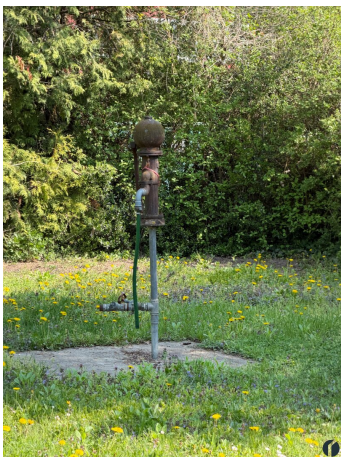
H +436641435340

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Hand-drawn floor plan of a building with dimensions and area calculations. The plan includes a main rectangular area, a veranda, and a staircase.

Dimensions and Areas:

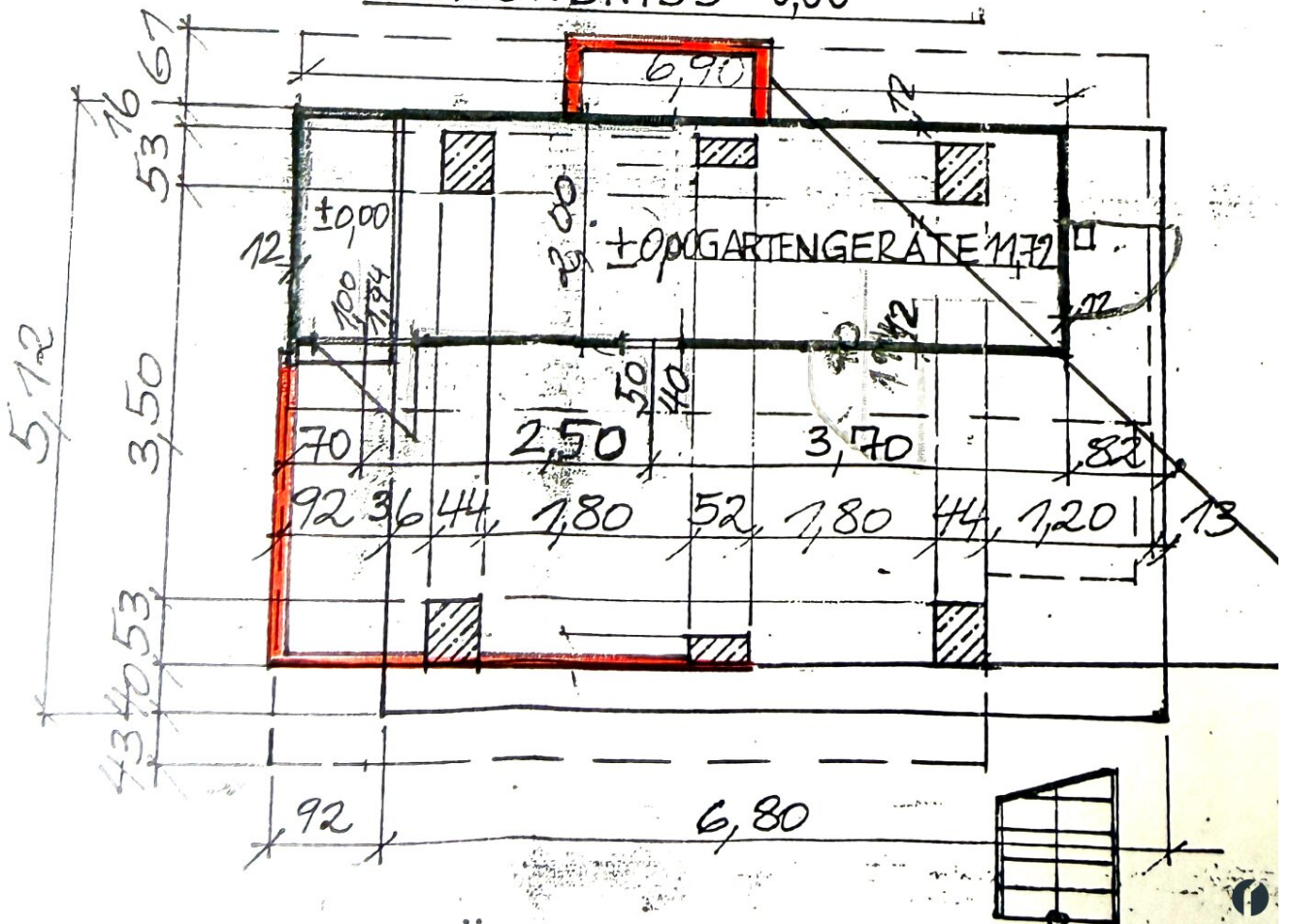
- Main Area:**
 - Top horizontal dimensions: 108, 2,49, 1,34, 7,17, 1,51
 - Left vertical dimensions: 120, 93, 15, 120, 93, 15
 - Right vertical dimensions: 73, 2,13, 15
 - Bottom horizontal dimensions: 120, 93, 15, 70, 60, 15
 - Bottom vertical dimensions: 1,08, 2,655, 1,455, 1,316, 1,04
 - Area calculations: $14,44 \square$, $11,44 \square$, $5,39 \square$, $18,62 \square$
- Veranda:**
 - Area: $18,62 \square$
- Staircase:**
 - Dimensions: 12,5, 16,6, 1,00, 1,30
- Other Labels:**
 - WC (Toilet)
 - Zi. 3,77 (Zona)
 - Zi. 2,11 (Zona)
 - VERANDA

Overall Dimensions:

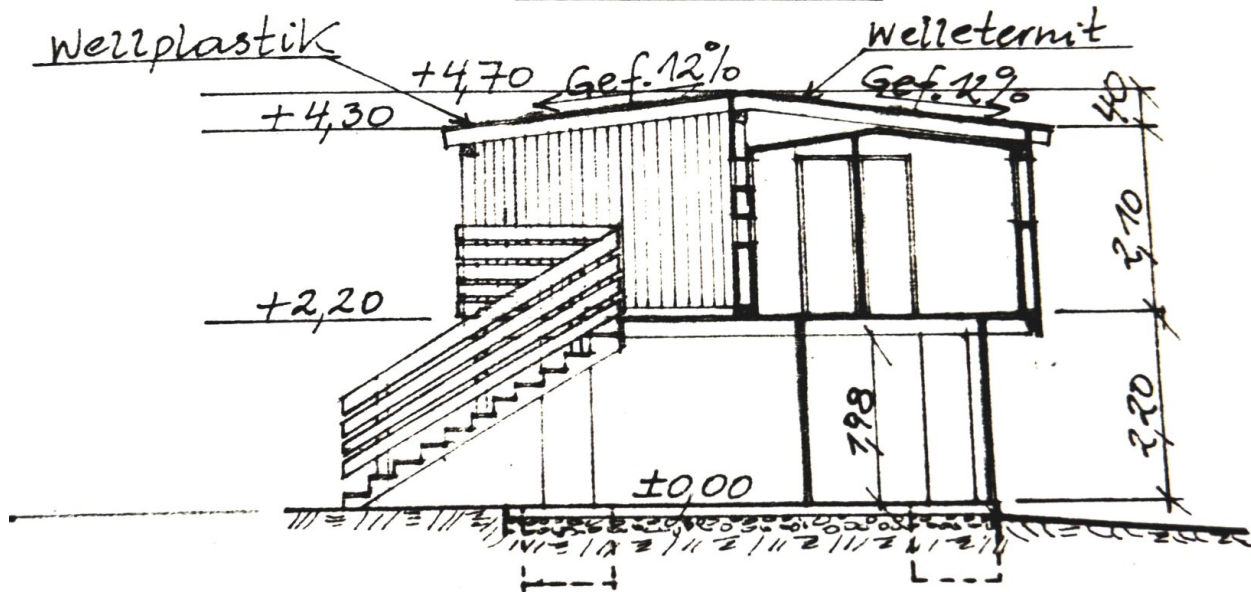
- Top horizontal: 7,59
- Left vertical: 15
- Right vertical: 15
- Bottom horizontal: 6,18
- Bottom vertical: 1,00, 1,30

GRUNDRISS $\pm 0,00$

A



SCHNITT A - A

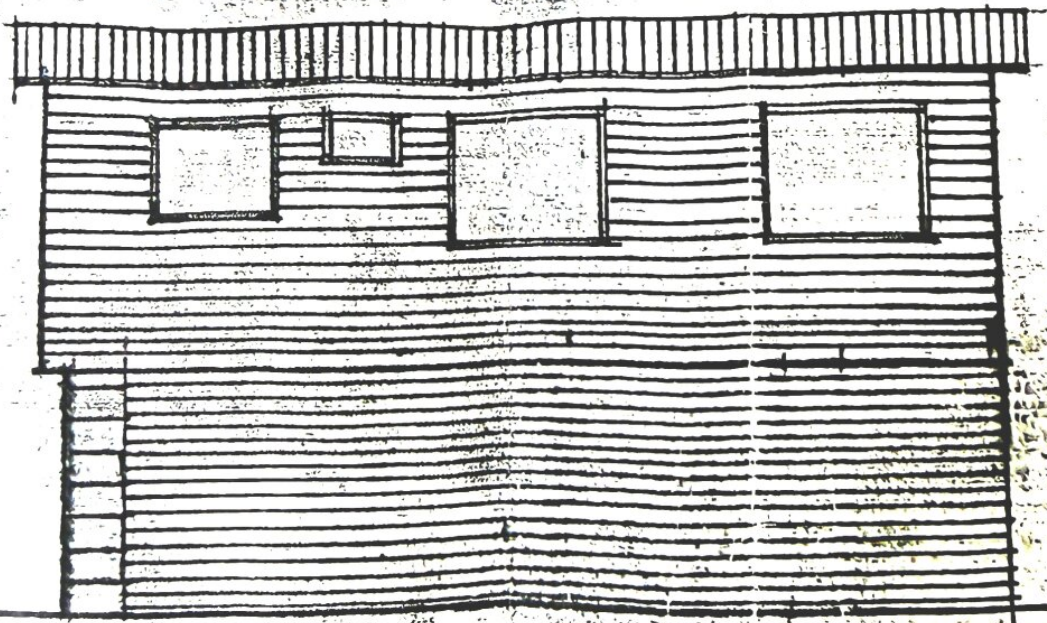


EINREICHPLAN M=1:100
FÜR EIN HOLZHAUS IM GRÜNLAND

NORDANSICHT

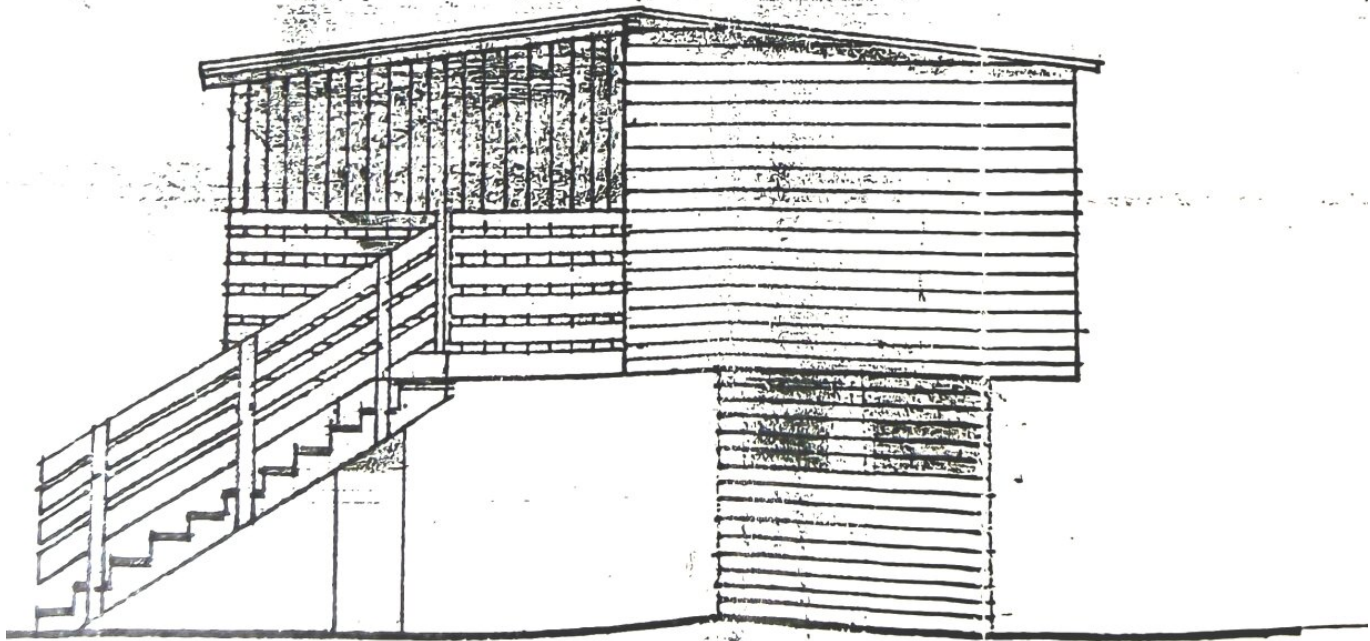
Außenhaut: Holz

Innen: Metall



OSTANSICHT

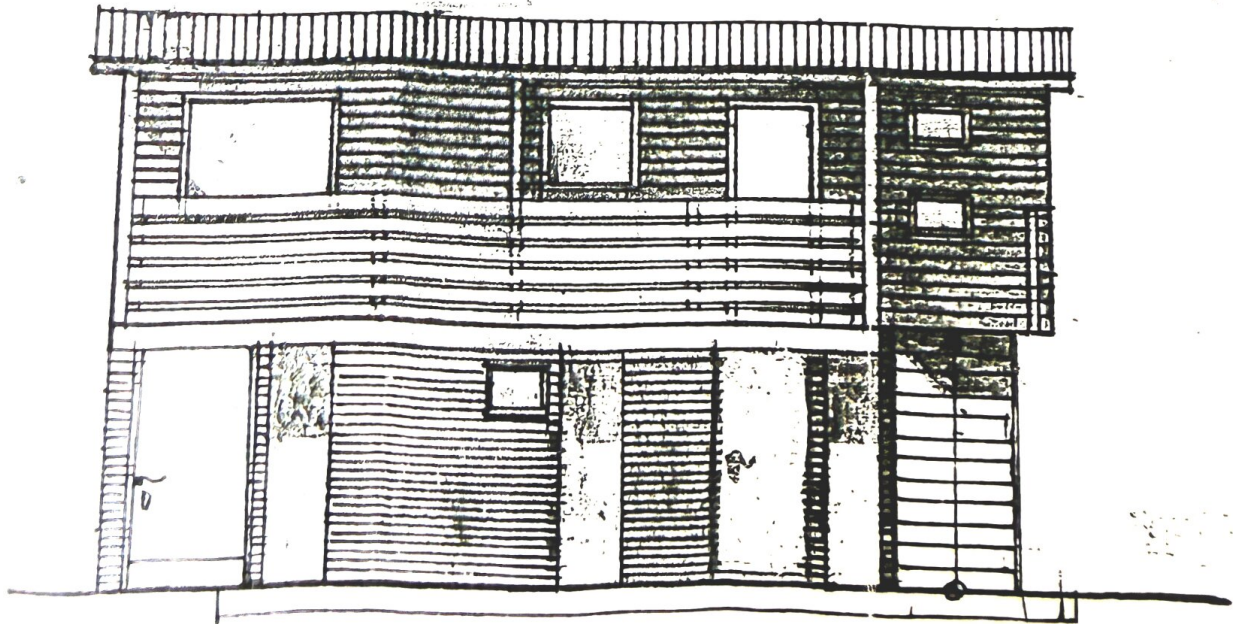
W



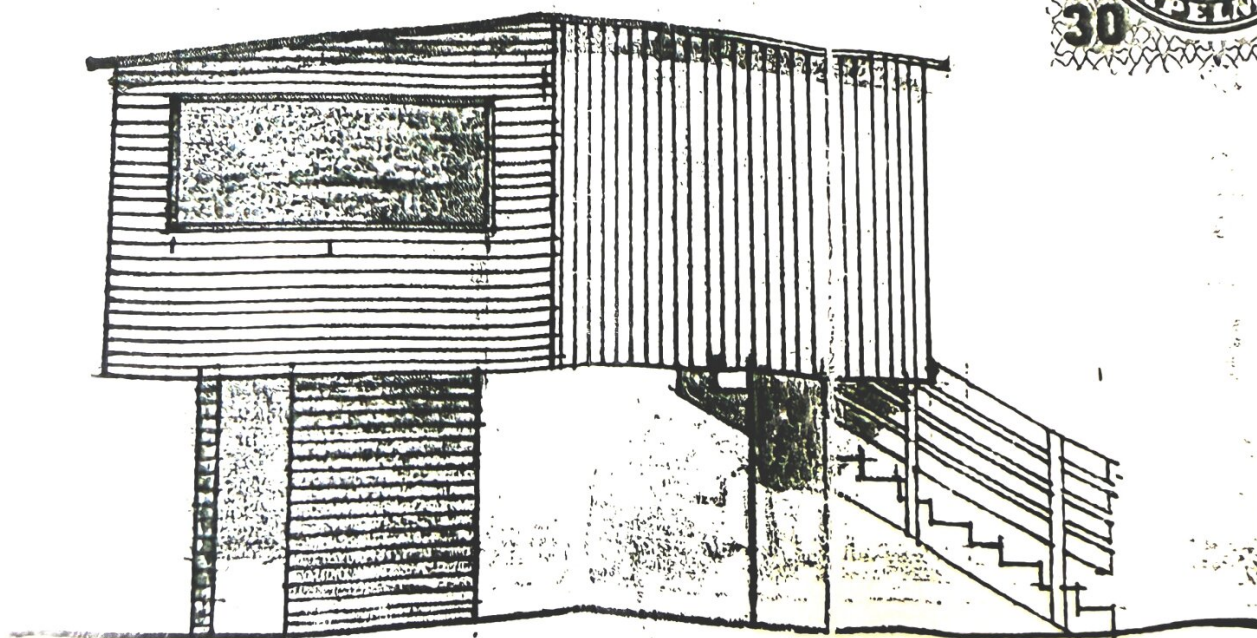
KONSENSLOS ERRICHTETE
WÄNDE IM ERDGESCHOSS

30.08.19

SÜDANSICHT



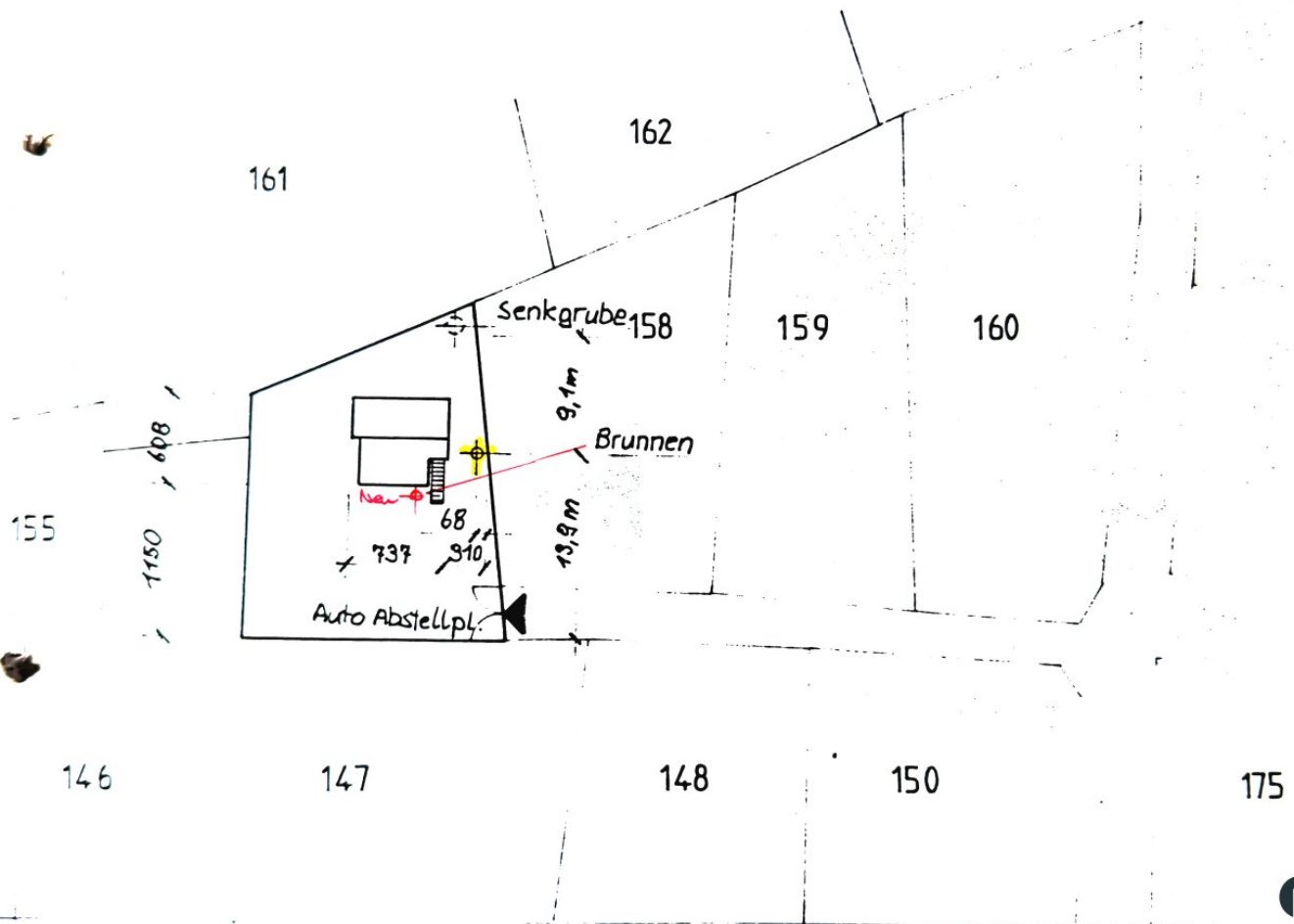
WESTANSICHT



LAGEPLAN 1:500

Parzelle Nr. 157

Pächter: Wilhelm Haslinger









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **erst 2025 umfassend renoviertes Stelzenhaus** auf Pachtgrund in idyllischer, ruhiger Lage am linken Donauufer. Die Liegenschaft hat eine **Gesamtfläche von 1.330,59m²** und bietet viel Privatsphäre, direkten Zugang zum Hauptweg der Anlage sowie eine naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert.

Durch die Nähe zu Wien und die gute Erreichbarkeit eignet sich das Objekt in der warmen Jahreszeit nicht nur ideal als Wochenend- und Freizeitdomizil, sondern auch für eine regelmäßige Nutzung.

Im Zuge der umfassenden **Renovierung im Jahr 2025** wurden unter anderem das Dach samt Dachrinnen, die Wasser- und Gasleitungen sowie die Fenster erneuert. Sämtliche Wasser- und Gasleitungen wurden fachgerecht überprüft. Im Innenbereich stehen eine neuwertige Küche mit 2-flammigem Gasherd und Spüle sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung.

Die großzügige 18,62m² große **Loggia** erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen geschützten Rückzugsort mit Blick ins Grüne. In der kühleren Jahreszeit kann dieser Bereich mittels einer verschließbaren Schutzfolie wettergeschützt geschlossen werden und bleibt dadurch auch bei wechselhaften Bedingungen optimal nutzbar. Zusätzlich steht unterhalb des Hauses weitere praktische Nutzfläche zur Verfügung.

Das Grundstück ist vollständig mit Hecke und Zaun eingefriedet und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Der vielfältige Obstbaumbestand mit Kirsche, Pfirsich, Zwetschke, Birne, Apfel und Nussbaum unterstreicht den besonderen Freizeit- und Erholungscharakter der Liegenschaft. Die große Parzelle bietet unzählige Möglichkeiten einen Garten zu gestalten oder auch einen Pool aufzustellen.

Sie können mit ihren Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück parken. Die Zufahrt mit dem Auto ist möglich und führt direkt zum Hauptweg der Anlage entlang der Donau.

Ausstattung und Technik:

- neues Dach und neue Dachrinnen
- neue 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Aluminium-Fensterbrettern
- Photovoltaikanlage mit ca. 2 kW

- neue Wasserpumpe
- Senkgrube mit Zertifikat und Dichtheitstest
- zwei Brunnen zur Hausversorgung und Gartenbewässerung
- neue Küche
- neues Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- neuer Boden verlegt
- neu ausgemalt
- das Haus ist nicht winterfest ausgeführt.

Da sich die Liegenschaft im Naturschutzgebiet befindet, handelt es sich bei dem Gebäude um ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland. Die Pachtfläche setzt sich wie folgt zusammen: Parzelle 157 (ca. 410,00 m²), Parzelle 158 (ca. 480,00 m²) und Parzelle 148 (ca. 382,00 m²) und einer Zusatzfläche (ca. 58,59 m²)

Der Pachtvertrag wird auf **25 Jahre** abgeschlossen und muss vom Gemeinderat genehmigt werden. Die jährliche Pacht inklusive Gebühren, Instandhaltungs- und Betriebskosten beträgt derzeit **€ 1.984,29 pro Jahr**.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

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