

## **"Bezugsbereites Haus mit Garage und Pool!"**



Vorderseite

**Objektnummer: 1626\_26516**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Judenau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

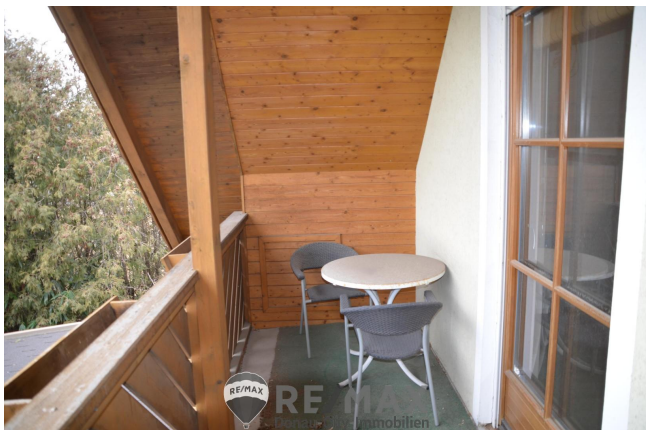


**Oliver Graf**

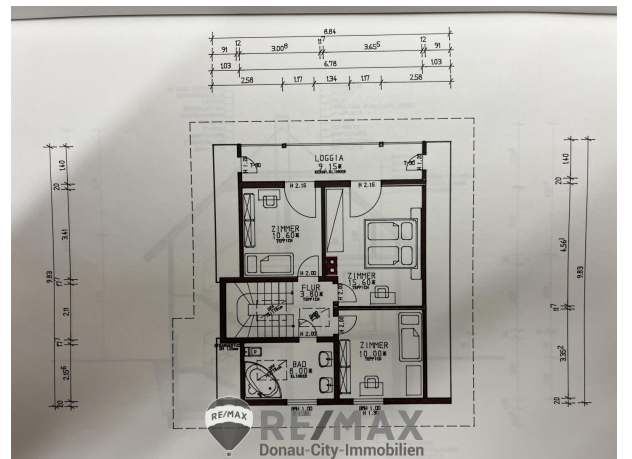
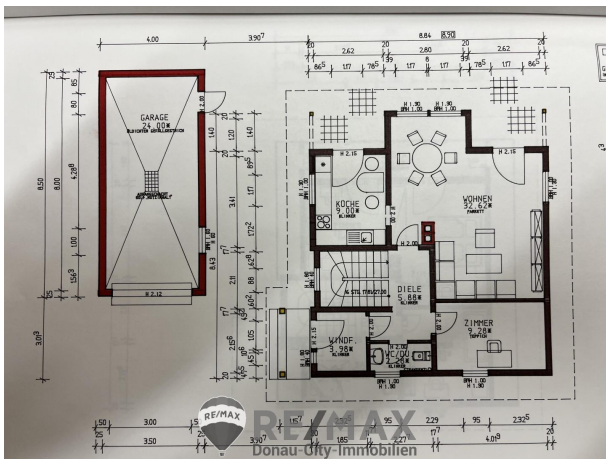




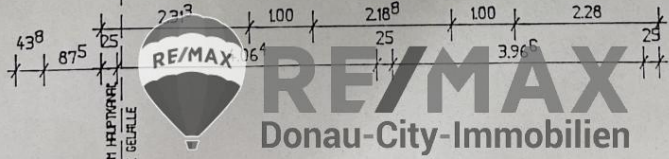
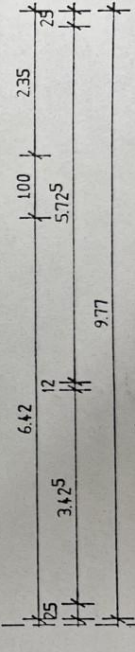
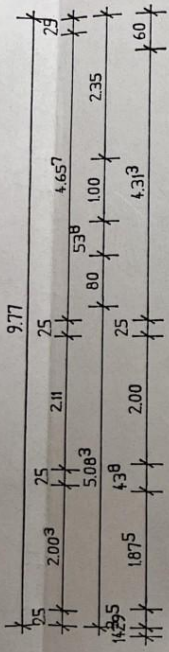
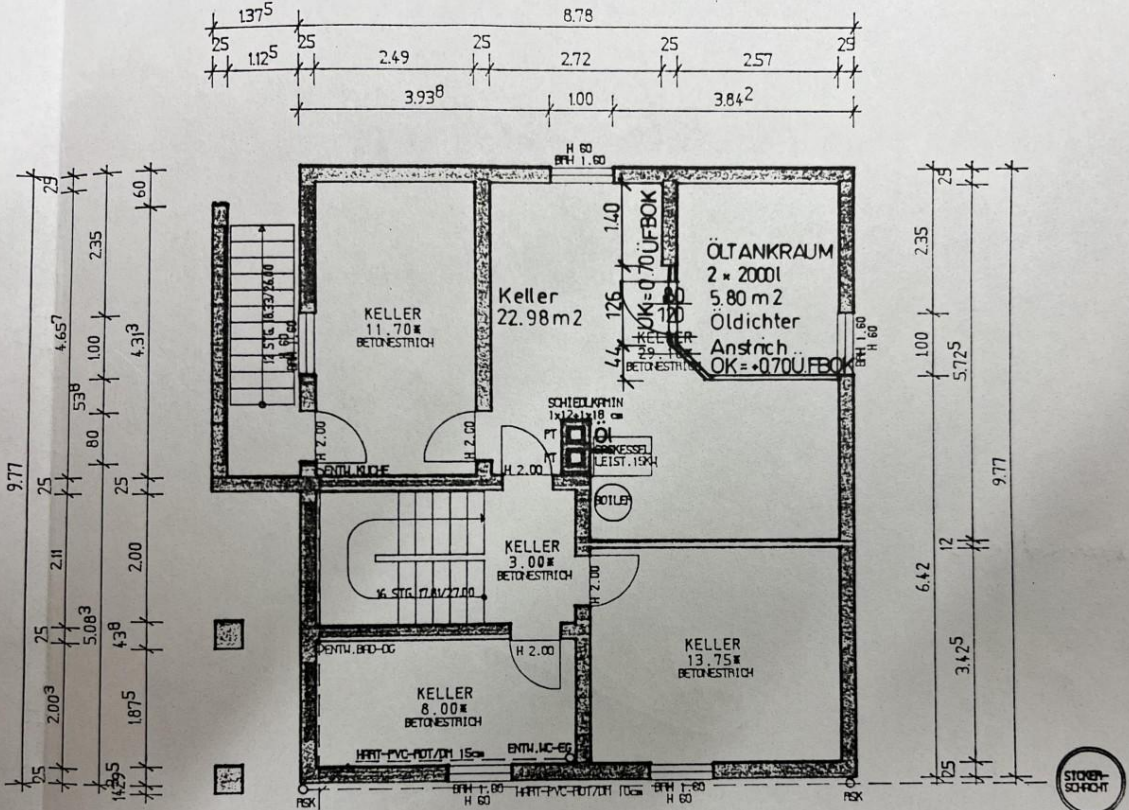












**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

Bezugsbereites Haus mit 5 Zimmer beim Tullnerfelder Bahnhof! Zum Verkauf kommt ein geräumiges Haus mit ca. 110m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer, auf einem sonnigen, ebenen Grundstück mit Pool und großer Garage in Sichtweite vom Tullnerfelder Bahnhof in Pixendorf entfernt! Zentral und dennoch absolut ruhig in einer 30er-Zone mit LKW-Fahrverbot gelegenen Seitengasse, steht dieses 1995 fertiggestellte Einfamilienhaus der renommierten Firma WOLF in Holzriegelbauweise auf einem fast uneinsehbaren 800m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Erdgeschoß finden Sie beim Eintritt einen Windfang mit praktischer Garderobe vor, über eine zentrale Diele haben Sie Zugang zum WC, einem Büro sowie zum großen und hellen Wohnzimmer und über einen Durchgang zur Küche. Beide Räumlichkeiten bieten Zugang auf die herrlich große Terrasse, welche teilüberdacht ist, somit haben Sie die Wahl, ob Sie die Sonne genießen oder an besonders heißen oder regnerischen Tagen das schützende Dach in Anspruch nehmen wollen. Direkt vor der Terrasse befindet sich der große Swimmingpool, welcher südwestlich ausgerichtet ist. Im Obergeschoß des Hauses befinden sich weitere 3 Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Wanne und WC. Zwei der Zimmer haben einen direkten Ausgang auf die 9m<sup>2</sup> große, südseitige Loggia mit Blick in den Garten. Das Haus ist vollunterkellert und wird mit einer modernen Ölzentralheizung beheizt. Im Keller lässt eine Sauna die Wellnessherzen höher schlagen, außerdem ist hier ausreichend Platz für zusätzlichen Stauraum, Hobbys oder sogar einen Ausbau zur Wellnessoase. Die Infrastruktur in Judenau kann als sehr gut bezeichnet werden, der Ort ist aufgrund des nur ca. 1km entfernten Tullnerfelder Bahnhofs sehr aufstrebend und bietet u.a. 2 Kindergärten und 1 Volksschule und am Bahnhof ein neues und modernes Ärztezentrum sowie Bäcker und mehrere Fast-Food-Möglichkeiten. Vom Bahnhof Tullnerfeld fahren Sie in ca. 14 Minuten nach Wien oder St. Pölten. Weitere umfangreiche infrastrukturelle Einrichtungen wie höhere Schulen, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in den Nachbargemeinden Langenrohr und der Bezirkshauptstadt Tulln. Sie haben weiteres Interesse an dieser Immobilie? Das sind die weiteren Schritte: - Bitte fragen Sie die gewünschte Immobilie über die folgende Anfragemaske an und geben Sie unbedingt Ihre Mailadresse, Ihren Namen und Ihre Telefonnummer an, nur dann können wir Ihre Anfrage bearbeiten und Sie kontaktieren und einen Besichtigungstermin vereinbaren! - Sie bekommen dann unverbindlich und automatisiert per Mail ein Immobilienangebot (Exposé und zusätzliche Unterlagen) zugesendet. - Bitte öffnen Sie dieses Angebot, indem Sie zuerst auf „Immobilienangebot sofort öffnen“ und danach auf „Angebot herunterladen“ klicken. - Danach kontaktieren wir Sie gerne telefonisch betreffend einer Besichtigung - Ihnen entstehen bei dieser Vorgangsweise keinerlei Kosten! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 150.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: