

**"VERKAUFT - Solides Einfamilienhaus in der Nähe von  
Tulln"**



01 VERKAUFT

**Objektnummer: 1626\_25616**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3435 Dürnrohr
<b>Baujahr:</b>	ca. 2002
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,26
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Hinker**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 197 63 63

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

**"Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten und Aussicht"** Das im Jahre 2002 erbaute Haus befindet sich in der idyllischen Ortschaft Dürnröhr im Tullnerfeld mit Nähe zur Rosenstadt Tulln. Das Grundstück mit ca. 619 m<sup>2</sup> beeindruckt mit seiner ruhigen Lage und den unverbauten Blick auf die Felder, welche sich hinter dem bestens ausgerichteten Garten befinden. Beim Betreten durch die Haustür empfängt Sie ein komfortabler Windfang mit einer Garderobe von dem aus Sie in den geräumigen Vorraum im ebenerdigen Erdgeschoss gelangen. Im Erdgeschoss befinden sich 2 lichtdurchflutete Räume mit fast 50m<sup>2</sup>, ein Technikraum, ein Abstellraum und ein Raum für die Pelletsheizung, welche durch die Raumhöhe von 2,30m rechtlich gesehen nicht als Wohnraum, sondern nur als Nutzfläche gezählt werden dürfen, jedoch mit Sicherheit je nach Bedarf als Wohnfläche genutzt werden können. Über die Stiege gelangt man in das Obergeschoss, welches über den Gang zentral in das Wohnzimmer mit Erker auf 28m<sup>2</sup> großzügig Platz bietet und direkten Zugang auf die 8,5m<sup>2</sup> Terrasse, welche einen herrlichen Blick in die unverbaute Natur, neben dem Grundstück sowohl als auch zum Verweilen mit der angenehmen Abendsonne einlädt. Das Wohnzimmer verfügt über einen sehr einladenden Kachelofen, welcher für angenehme Wärme und gemütliche Abende in den kalten Tagen sorgt. Weiter geht es in das Schlafzimmer mit 15,5m<sup>2</sup> sowie in die große Essküche mit mehr als 13m<sup>2</sup>. Ebenfalls gut über den Vorraum erreichbar gelangt man in das großzügige Badezimmer, eine separate Toilette und ein weiteres Zimmer welches je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro verwendet werden kann. Die geräumige Garage mit elektrischem Tor bietet nicht nur bequemen Fahrzeugzugang, sondern ermöglicht auch einen direkten und komfortablen Zugang direkt ins Haus und ist barrierefrei zugänglich. Im Augenblick ist ein Treppenlift vom Erdgeschoss in das Obergeschoss vorhanden, welcher natürlich entfernt werden kann, sollte kein Bedarf bestehen. Die Fenster im gesamten Obergeschoss sind mit Jalousien und Insektenschutz ausgestattet. Der südlich ausgerichtete Garten ist eine grüne Oase und praktischem Geräteschuppen, welcher für zusätzlichen Stauraum sorgt. Dieses Einfamilienhaus vereint Wohnkomfort mit ländlichem Charme und bietet eine ideale Lebensqualität für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause in einer ruhigen und naturnahen Umgebung suchen. Mit Sicherheit werden die neuen Besitzer das eine oder andere im Haus auf Ihre eigenen Bedürfnisse abändern wofür mit Sicherheit reichlich Möglichkeiten vorhanden sind. Die gesamte Region bietet nicht nur eine idyllische Lage, sondern ist auch verkehrstechnisch gut angebunden. In nur 15 Autominuten von der bezaubernden Blumenstadt Tulln entfernt, der Badensee Dürnröhr ist nur 3 Autominuten entfernt, ebenso wie der Tullnerfelder Bahnhof in 10 Minuten erreichbar, welcher Sie in 20 Minuten nach Wien befördert. Der Preis NUR € 295.000,-- Finanzierungsvorschlag von unserem Partner REALFINANZ: Eigenmittel ca. € 65.000,--/monatlich ca. € 1.300,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heiz 218. wär 6 k meb Wh/(

edar m<sup>2</sup>a)

f:

Klas F

se H

eizw

ärm

ebed

arf:

Fakt 3.26

or G

esa

nten

ergie

effizi

enz:

Klas F

se F

aktor

Ges

amte

nergi

eeffi

zien

z: