

**"Tulln - wo sonst?"**



01. EFH 3430 Tulln - Ansicht Garten

**Objektnummer: 1626\_25757**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**akad.IM Franz Zöchmeister**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

H +43 699 10 209 313

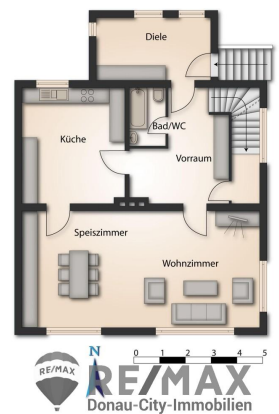
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

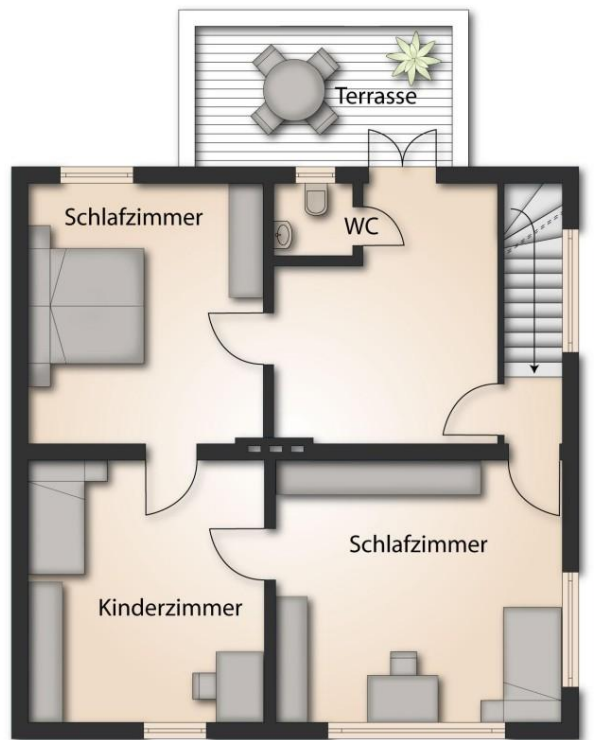












**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien  
 GENERALI



## Objektbeschreibung

**"Tulln: Großes Haus auf großem Grundstück!"** Ihr Traumhaus in Tulln. Willkommen in Tulln an der Donau! In bester Lage, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt, erwartet Sie ein großzügiges Wohnhaus auf einem 1.140 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Wohnhaus aus 1963 erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 5 geräumige Zimmer, die sich ideal für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus eignen. Im Erdgeschoss finden Sie ein großzügiges Wohnzimmer-Esszimmer mit Ausgang auf die große Terrasse, eine Küche mit Essbereich, ein Badezimmer mit WC. Im ersten Stock stehen Ihnen 4 weitere Zimmer und ein zusätzliches WC zur Verfügung. Eines dieser Zimmer hat gartenseitig eine große Terrasse, ein weiteres einen Balkon Richtung Vorgarten. Das Haus ist zur Hälfte unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum und Platz für Hobbys oder eine Werkstatt. Die Gaszentralheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Energieklasse F. Das ca. 1.140 m<sup>2</sup> große Grundstück lässt viel Raum für Ihre individuellen Wohnräume. Der großzügige Garten bietet nicht nur Platz für Erholung und Freizeit, sondern auch für eine mögliche Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Aufgrund der Größe und Lage des Grundstücks ist die Errichtung von bis zu drei Wohneinheiten möglich. Dies macht die Immobilie besonders interessant für Anleger und Bauträger. Die Lage könnte nicht besser sein: Nur wenige Minuten zu Fuß zum Bahnhof Tulln, von wo aus Sie eine hervorragende Anbindung nach Wien und andere wichtige Städte haben. Tulln selbst bietet eine hohe Lebensqualität mit einer perfekten Kombination aus städtischer Infrastruktur und ländlicher Ruhe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote und die Donau befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dieses großzügige Haus in Tulln bietet vielfältige Möglichkeiten und ist eine seltene Gelegenheit in dieser gefragten Lage. Ob als geräumiges Eigenheim, als Mehrfamilienhaus oder als Investitionsobjekt – diese Immobilie erfüllt alle Anforderungen und noch mehr. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Investition in Tulln an der Donau! **Der Preis NUR € 750.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 150.000,--/monatlich € 3.000,-- Der Vermittler ist als Doppelmarkler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 250.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw F  
ärmebedarf: