

## "Gemütliches Haus mit Garten und Garage"



1 Haus

**Objektnummer: 1626\_25965**

**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 Trübensee                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1974                                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,00                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Herwig Tretter**

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

















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

## Objektbeschreibung

**"Gemütliches Haus mit Garten und Garage"** Der schön renovierte Bungalow liegt in ebener Grünlage in Trübensee nahe der Donau und ist nur einige km von der Gartenstadt Tulln entfernt. Über den gegen Witterung gut geschützten Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Vorzimmer-Essraum- und Küchenbereich mit voll ausgestatteter Küche, Esstisch, Einbaumöbeln und holzvertäfelter Decke. Das anschließende, südwestseitig orientierte Wohnzimmer vermittelt gemütliche Gediegenheit und direkten Zugang in den großen Garten über die teilüberdachte Terrasse. Auf der anderen Seite des Gartens befindet sich ein geräumiges Gartenhaus mit Grillkamin, das zur Partystube ausgebaut ist. Das gartenseitig ausgerichtete Schlafzimmer ist mit Einbaumöbeln fast vollständig ausgestattet. Komplettiert wird die Wohnfläche durch ein kleineres Nebenzimmer, das als Arbeits- oder Kinderzimmer gut geeignet ist. Bad und WC sind getrennt. Das Haus ist teilunterkellert, in den 2 voll verfliesten Kellerräumen befindet sich die Ölheizung mit Öltanks und ausreichend Stauraum. Hinter dem Haus erreicht man mit wenigen Schritten die auch als Werkstatt und Geräteraum ausgebaute Garage (ein Auto) und die davor gelegenen 2 Kfz-Abstellplätze. Die Lage, einerseits abseits des städtischen Trubels, eingebettet in die Natur, andererseits verkehrsgünstig nahe der Stockerauer Schnellstraße gelegen, lässt Wien in ca. 30 min., Stockerau in ca. 15 min. und Tulln in ca. 5 min. erreichen. Wer Natur und Ruhe sucht und einen PKW besitzt, ist hier bestens aufgehoben. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär179.0 k  
mebedaWh/(m<sup>2</sup>

rf: a)

Klasse E

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 2.0

Gesamt

energie

effizien

z:

Klasse D

Faktor

Gesamt

energie

effizien

z: