

# "Traumhaus auf Traumgrund mitten in Tulln"



Architektenhaus

**Objektnummer: 1626\_26245**

**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>Wohnfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

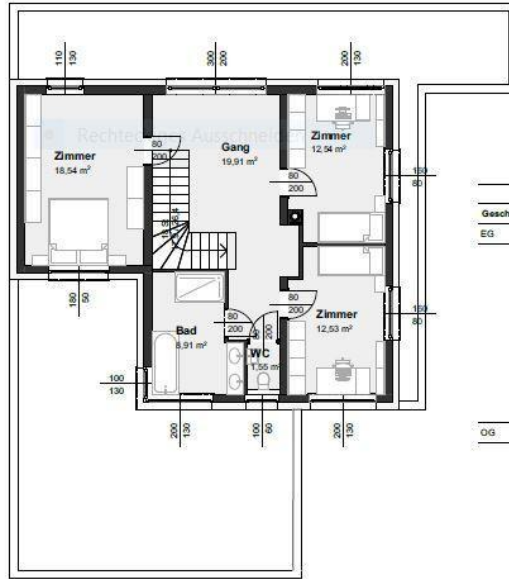
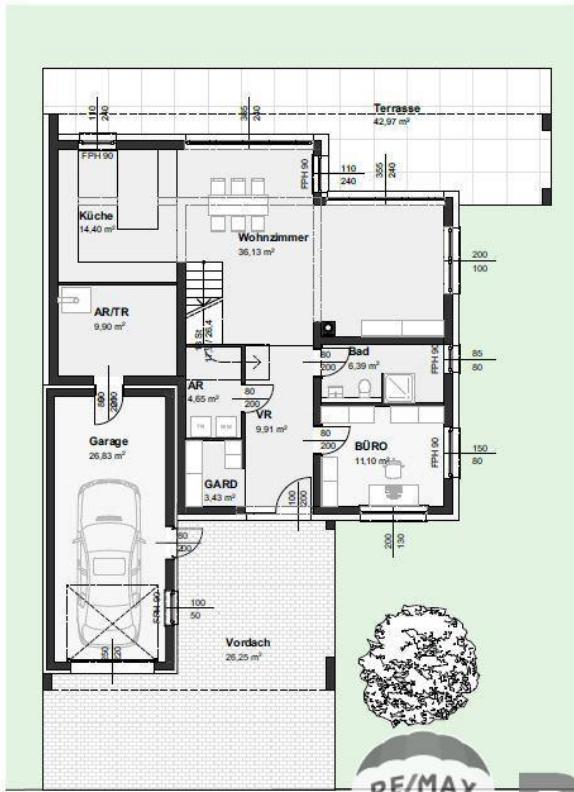


**Oliver Graf**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44

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



Raumbuch		
Geschoss	Raumnamen	Gemessene Fläche
<b>EG</b>		
---	---	---
	AR	4,65
	AR/TR	9,90
	Bad	6,39
	GARD	3,43
	Küche	14,40
	VR	9,91
	Wohnzimmer	36,13
		<b>84,81 m<sup>2</sup></b>
<b>OG</b>		
---	---	---
	Bad	8,91
	Gang	19,91
	WC	1,55
	Zimmer	43,61
		<b>73,98 m<sup>2</sup></b>
		<b>158,79 m<sup>2</sup></b>



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

<b>THOMAS HAUSS</b> <small>IMMOBILIEN</small>	<b>EPH TULLN</b> <small>STR.</small>	<b>ENTWURF / KALKULATIONSGRUNDLAGE</b> <small>PLAN</small>	<b>1:100</b> <small>M</small>	<b>30.10.2024</b> <small>DATE</small>	<b>KR</b> <small>NR.</small>
--	---	---	----------------------------------	--	---------------------------------



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt ein Architekten-Traumhaus in bester Tullner Stadtlage! Der renommierte Tullnerfelder Baumeister THOMES-HAUS, Spezialist für Einfamilienhäuser, hat für SIE ein maßgeschneidertes Traumhaus entworfen, welches wir hier anbieten dürfen, und zwar auf einem herrlichen Grundstück mitten in Tulln, nur wenige hundert Meter vom Tullner Hauptbahnhof entfernt, umgeben von bester Infrastruktur! Das knapp 160m<sup>2</sup> große Architektenhaus in bewährter THOMES-Qualität mit umfangreicher Grundausstattung wie JOSKO-Fenster (je nach Wunsch mit Rollläden oder Raffstores), einer Deckenkühlung, Photovoltaik-Anlage, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierter Wohnraumlüftung und überdachter Terrasse wird in 2 Varianten angeboten, nämlich ausbau- oder schlüsselfertig, und kann von Ihnen noch mitgeplant und mitgestaltet werden! Selbst die Größe kann gegen einen kleinen Aufpreis noch erweitert werden. Je nach Ausbau- und Ausstattungsvariante ist dieses Traumhaus, inklusive Fundamentplatte, kompletter Kanalverlegung und der bereits erwähnten umfassenden im Basispaket enthaltenen Komponenten ab ca. € 636.000,- erhältlich. Eine umfangreiche Leistungs- bzw. Ausstattungsbeschreibung sowie den Grundriss des Hauses erhalten Sie nach Ihrer Anfrage unter Angabe Ihres Namens und Ihrer Telefonnummer. THOMES-gemäß ist der Sickerschacht ebenso im Preis inkludiert wie der Estrich, Außen- und Innenfensterbretter, einer Vollwärmeschutzfassade (20cm inkl. Edelputz), der Leerverrohrung für ein Internetkabel schon ab Grundstücksgrenze sowie das Einziehen des vom Internetanbieters beigestellten Kabels (!). Natürlich können Sie das Haus auch komplett schlüsselfertig übernehmen, inkl. Garage, fertiger Terrasse und gepflasterter Einfahrt. Das ca. 700m<sup>2</sup> große, ebene Grundstück befindet sich in zentraler Tullner Lage und ist bereits eingezäunt bzw. mit einer Mauer umgeben. 2 umliegende Geschäftsgebäude schirmen die Liegenschaft von der Straße ab und sorgen nicht nur für angenehme Ruhe, sondern auch für herrliche Intimsphäre. Der Preis für das Grundstück alleine beträgt € 549.000,-. Die Infrastruktur könnte besser nicht sein, Einkaufsmöglichkeiten sind im wahrsten Sinne des Wortes vor der Tür und der Tullner Hauptbahnhof mit unzähligen Verbindungen nach Wien ist in wenigen Gehminuten erreichbar, da dieser nur ein paar hundert Meter entfernt liegt. Apotheke, Trafik und Ärztezentrum sind im Umkreis von ca. 100 Metern erreichbar und wer auf Fitness steht, kann diese im fußläufig erreichbaren Studio verbessern. Ein Bäcker ist ebenso vor der Haustür wie ein Café und ein Bankomat. Wer in den Westen Wiens muss, kann den vom nur ca. 10 Minuten entfernten Tullnerfelder Bahnhof (Pixendorf) nutzen, wo die Züge in nur ca. 14 Minuten nach Meidling fahren. 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! - Sie bekommen dann unverbindlich und automatisiert per Mail ein Immobilienangebot (Exposé und zusätzliche Unterlagen) zugesendet. - Bitte öffnen Sie dieses Angebot, indem Sie zuerst auf „ZUM IMMOBILIEN-ANGEBOT“, danach auf "Angebot sofort erhalten" und letztlich auf „Angebot herunterladen“ klicken. - Danach kontaktieren wir Sie gerne telefonisch betreffend einer Besichtigung. - Ihnen entstehen bei dieser Vorgangsweise keinerlei Kosten!