

## "Haus im Grünen mit Aussicht und großem Garten"



1 Hauptwohnung mit Gartentreppe

**Objektnummer: 1626\_26282**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3004 Riederberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

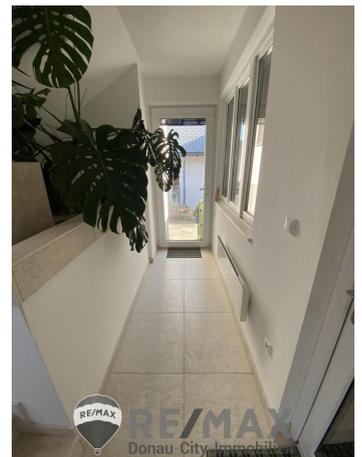
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner







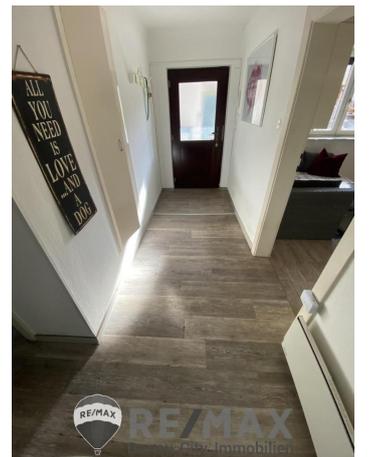








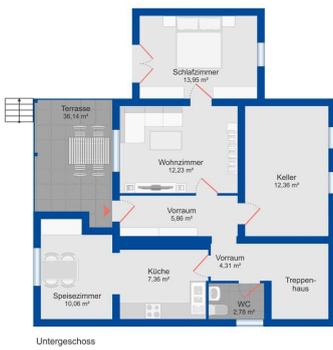












RE/MAX  
Donau-City-Immobilien



RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Haus im Grünen mit prächtiger Aussicht und großem Garten "** Wenn Sie Natur und Erholung im Wienerwald suchen, trotzdem nur je ca. eine Viertelstunde von der Wiener Stadtgrenze und dem Tullner Hauptplatz entfernt wohnen wollen, und Platz für Ihre Lieben sowohl im Haus als auch im eigenen Garten brauchen, dann ist dieser großzügige Hausanteil genau das Richtige. Das ca. 1970 erbaute und 2019 erweiterte und renovierte, gut erhaltene Haus verfügt im mittleren und unteren Geschoss über 5 Schlaf- oder Arbeitszimmer, eine Wohnküche, eine Küche mit Speisestübchen, 2 Bäder und einen Kellerraum. Perfekt für eine größere Familie oder auch Trennung in Privat- und Bürobereich! Die beiden Ebenen sind über eine Innen- und eine Aussentreppe, wie auch einen Gehweg miteinander verbunden und bilden die sogenannte Hauptwohnung der Liegenschaft. Das von den anderen Ebenen vollständig getrennte Obergeschoss beherbergt eine eigene Wohnung, die derzeit nicht zum Verkauf steht. Von der ganzflächig verglasten Terrasse und dem Balkon im Mittelgeschoss genießen Sie die Aussicht in den eigenen Garten, den Pool und den Wienerwald. Dieser große und gut gepflegte Garten auf der Südseite gehört zur Hauptwohnung. Der Wohnung im Obergeschoss ist nur ein, wenige m<sup>2</sup> kleiner, abgegrenzter Gartenteil auf der anderen Seite des Hauses vorbehalten. Gemeinsam nutzbar sind der an der Strasse gelegene Abstellraum, ideal für Fahrräder oder Kinderwägen und der gemeinsame Haupteingang, von dem eine kleine Treppe zur Hauptwohnung und eine zum Obergeschoss führt. 2 Plätze vom Kfz-Abstellplatz, der zum Carport noch ausbaubar ist, gehören Ihnen. Eine mit dem Auto befahrbare Rampe führt direkt zum Nebeneingang im Mittelgeschoss der Hauptwohnung und könnte bis zum Untergeschoss verlängert werden. Weitere Ausbaupläne der Hauptwohnung, sowohl für Wohn- als auch Büro/Ordinationszwecke sind vorhanden. Neben der frischen Luft und unverbaubaren Fernsicht steht der Baumbestand im unteren, als Grünland gewidmeten Gartenteil nicht nur zur Entspannung, sondern auch als potentieller Energielieferant für die Kaminöfen zur Verfügung. Neben den Kaminöfen erzeugen die Fussbodenheizungen, bzw. elektrischen Radiatoren wohlige Wärme. Zum Bahnhof Hütteldorf mit U-Bahn, Westbahn und S-Bahnanbindung sind es nur ca. 20 Autominuten, zum Bahnhof Tullnerfeld (Westbahnstrecke) ist es noch deutlich kürzer. Das entzückende Gartenstädtchen Tulln an der Donau lockt mit vielfältigen Attraktionen. Kindergärten, Ärzte, Schulen, Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken etc. sind in den nahe gelegenen Ortschaften Gablitz, Purkersdorf und Sieghartskirchen zu finden. Diese ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Kellerabteil und ca. 2200 m<sup>2</sup> eigenem Grund erwerben Sie zu einem hervorragenden Preis-Leistungsverhältnis. Die Parifizierung der beiden Eigentumsanteile wird umgehend mit dem Verkauf erfolgen. Auf ein lebenswertes Leben im Wienerwald! Abkürzungen: MG ... Mittelgeschoss UG ... Untergeschoss Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 95.  
zwä0 k  
rme Wh/  
bed (m<sup>2</sup>)

arf: a)  
Kla C  
sse  
Hei  
zwä  
rme  
bed  
arf:  
Fak2.7  
tor 4  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
:  
Kla E  
sse  
Fak  
tor  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
: