

**"Haus in bester Tullner Lage - in Gehweite vom Bahnhof!"**



Ansicht 1

**Objektnummer: 1626\_26327**

**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>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Graf**

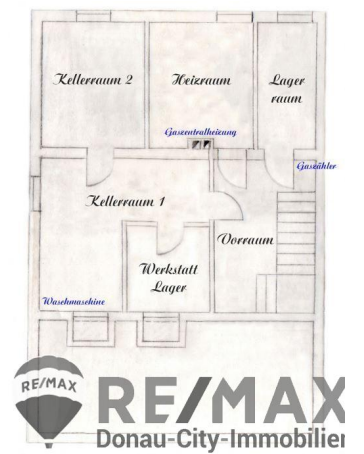
RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

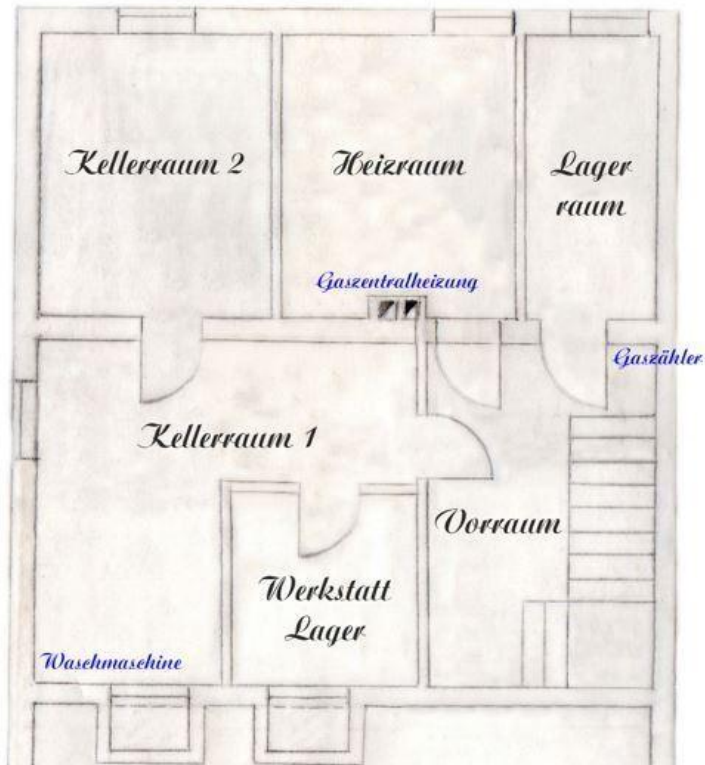
H +43 660 66 84 706



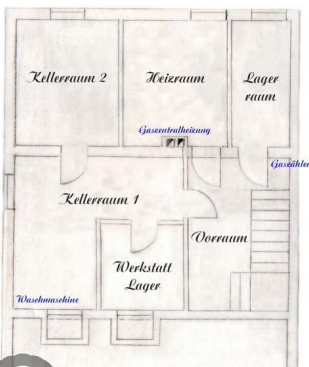








**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



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

## Objektbeschreibung

FAMILIENHIT! 5 Zimmer in bester Tullner Lage! Das 1964 in gekoppelter Bauweise errichtete und voll unterkellerte Ziegelhaus mit altersgemäßem Sanierungsbedarf liegt auf einem ca. 460m<sup>2</sup> großen, ebenen und sehr sonnigen Grundstück, verfügt bei einer Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup> über 5 Zimmer, Bad mit Wanne und Bidet und 1 separates WC. Die Anordnung der Zimmer bietet einerseits die Möglichkeit, diese wie gegeben für sich zu nutzen und mit ein paar Renovierungsarbeiten kostengünstig ein Paradies für die eigene Familie zu schaffen, andererseits lässt die jetzige Aufteilung viel Spielraum für eigene Ideen, so kann man z.B. die unteren beiden Zimmer sehr leicht zusammenlegen, womit man einen riesigen hellen Raum mit Küche hätte. Auch wenn sich das Haus über ein paar Modernisierungen sehr freuen wird, so sind bereits einige kostspielige Sanierungen durchgeführt worden: 2005 wurde eine Wärmeschutzfassade angebracht, die Fenster erneuert, mit Rollläden versehen, der Dachboden wurde wärmeisoliert und mit einem Estrich versehen. Der Keller wurde im Juni 2024 ebenfalls gedämmt und die Heizung lt. Eigentümer einem Komplettservice unterzogen. Das Haus wurde übrigens vom Jahrhunderthochwasser 2024 komplett verschont, auch trat kein Grundwasser ins Haus ein! Die große, südseitige Terrasse, wo eine elektrische Markise mit Windsensor auf Wunsch herrlichen Schatten bietet, lädt zum Chillen ein, der Garten wartet auf Ihren grünen Daumen und bietet ausreichend Platz für z.B. einen Pool, einen Kräutergarten oder Gemüsebeete. Hinter dem Haus gibt es einen weiteren kleinen Garten, wo man entweder tagsüber angenehmen Schatten oder abends die Westsonne genießen kann. Die Garage bietet Ihrem fahrbaren Untersatz Schutz vor Wind und Wetter, sofern Sie diese überhaupt benötigen, denn der Tullner Hauptbahnhof ist ebenso bequem fußläufig erreichbar wie Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten! Das bekannte und beliebte Tullner Aubad ist genau wie das große und moderne Tullner Kinocenter mit Restaurant und Bar nur wenige Minuten entfernt. Und sollten Sie einen praktischen Arzt benötigen, so befindet sich dieser nur wenige Schritte entfernt. Die Busstation befindet sich direkt ums Eck. Die Infrastruktur in Tulln kann als hervorragend bezeichnet werden, die Lage dieses Objektes und die Nähe zum Bahnhof sowie zahlreichen Einrichtungen bietet zudem auch die Möglichkeit, auf ein Auto gänzlich verzichten zu können. In Tulln gibt es mehrere Kindergärten, Volksschulen, NMS, HAS/HAK, Gymnasien und eine Musikschule. Die Zugverbindung ist ausgezeichnet (Franz-Josefs-Bahn), in knapp 25 Minuten ist man in Wien, auch der Tullnerfelder Bahnhof ist via Zug oder Auto in wenigen Minuten erreichbar, von dort gelangt man in ca. 13 Minuten nach Wien oder St. Pölten bzw. ohne Umsteigen in ca. 40 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat. 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! Der Vermittler ist



als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 250.0 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm G

bedarf: