

## **"FAMILIENHIT! 7 Zimmer-Haus in Tulln - Bahnhofsnähe!"**



Haupteingang

**Objektnummer: 1626\_26453**

**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. 1967
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Graf**

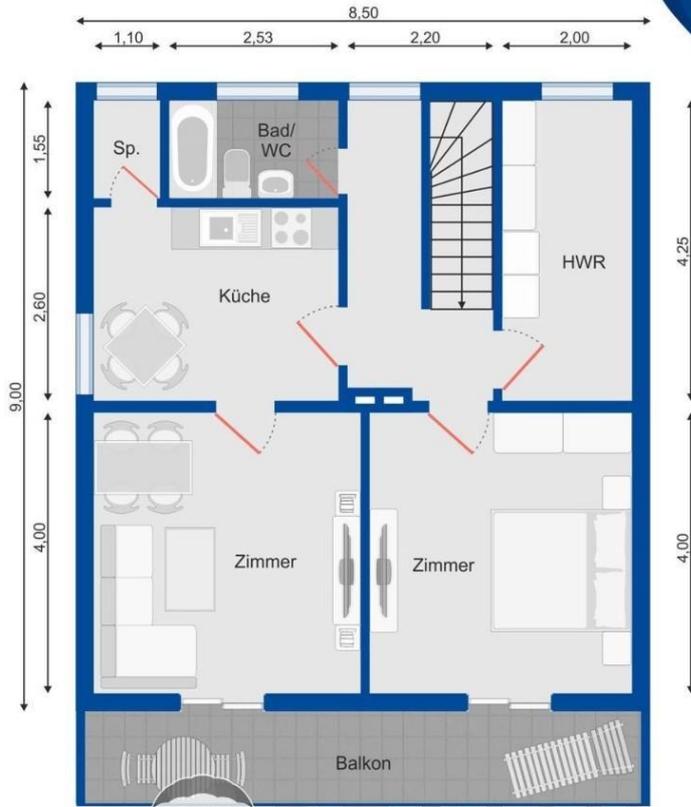
RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

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









Obergeschoss

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

## Objektbeschreibung

Großfamilien aufgepasst! OPEN HOUSE am 22.12. von 14-16 Uhr! Schenken Sie sich ein Haus zu Weihnachten und melden Sie sich gleich an! Das 1967 in gekoppelter Bauweise fertiggestellte und voll unterkellerte Ziegelhaus auf ca. 461m<sup>2</sup> Grundstück weist starken Sanierungsbedarf auf, bietet jedoch mit 7 Zimmern auf ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche sehr viel Potential für die künftigen Eigentümer. Die beiden Etagen sind fast ident ausgelegt, einzig ist im Erdgeschoß eine Küche untergebracht, im Obergeschoß stattdessen ein Zimmer, wobei sich auch im Obergeschoß bereits Anschlüsse für eine Küche befinden, man also durchaus 2 getrennte Wohneinheiten schaffen könnte. Auf beiden Etagen befinden sich ein Bad und ein WC, insgesamt verfügt das Haus über 7 Zimmer, diese können bei der notwendigen Sanierung jedoch sehr leicht teilweise zusammengelegt werden, Sie können sich also Ihre eigenen Wohnträume verwirklichen! Ein weiterer Vorteil ist, dass das Haus mit je 1 Einzelofen pro Stockwerk eigentlich über keine dauerhafte Heizung verfügt und diese somit auch nicht modernisiert oder ausgetauscht werden muss, somit kann bei der Renovierung sofort eine topmoderne Heizanlage wie z.B. eine Wärmepumpe und/oder Photovoltaik vorgesehen und eingebaut werden. Das Haus war vom Jahrhunderthochwasser 2024 NICHT betroffen, auch trat kein Grundwasser ins Haus ein, der Keller ist trocken. Ein Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben. Südseitig befindet sich derzeit eine Terrasse mit Abgang in den Garten, welcher genügend Platz für Ihre Lieblingpflanzen, einen Pool oder auch ein Carport bietet, falls die vorhandene Garage anderweitig genützt werden sollte. Hinter dem Haus ist ein nord-west-seitiger Gartenanteil, wo zusätzliches Potential für eine schattige Terrasse oder eine Chill-Out-Zone ist. Der Tullner Hauptbahnhof ist bequem fußläufig erreichbar, Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Das bekannte und beliebte Tullner Aubad ist ebenso wie das Kinocenter mit Gastronomiebereich nur wenige Minuten entfernt. Eine 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:  
Hei25  
zw 0.0  
är kW  
me h/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
Kla G  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f: