

## "Herrliches Grundstück mit altem Haus in Tulln"



Ansicht Südseite

**Objektnummer: 1626\_26454**

**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. 1961
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 504,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<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





## Objektbeschreibung

Herrlich sonniges Grundstück mit Altbestand unweit vom Tullner Zentrum! Zum Verkauf kommt ein 1967 fertiggestelltes, teilweise sanierungsbedürftiges Ziegelmassivhaus in zentraler Tullner Lage. Das vollunterkellerte Haus verfügt derzeit über eine Wohnfläche von ca. 74m<sup>2</sup> im Erdgeschoß, zusätzlichen Wohnraum könnte man im Dachboden schaffen, falls man einige notwendige Sanierungsmaßnahmen nicht scheut, auch ein Abriss und kompletter Neubau ist natürlich möglich, über mögliche Abrisskosten informieren wir Sie gerne in einem persönlichen Telefonat. Die Bebaubarkeit beträgt 40%, Bauklasse I,II. Derzeit ist das Erdgeschoß in einen Eingangsbereich, einen Flur, einen großen Küchenbereich und 2 weitere Zimmer unterteilt. Das Bad und WC befinden sich zentral begehbar vom Flur aus. Beheizt wird mit einer Gaszentralheizung. Der herrliche, ca. 900m<sup>2</sup> große Garten bietet ausreichend Platz für Garage, Pool, Kräuterbeete oder Obstbäume, derzeit ist eine große Garage mit angrenzendem Schuppen neben dem Haus vorhanden. Da das Haus ausreichend weit von der Straße rückversetzt ist, kann die Lage als sehr gut bezeichnet werden, sämtliche Infrastruktur in Tulln ist fußläufig erreichbar, der Bahnhof Tulln Stadt ist nur wenige hunderte Meter entfernt. Die Liegenschaft war weder vom Jahrhunderthochwasser 2024 noch vom Grundwasser betroffen! Eine Besichtigung ist jederzeit möglich, bitte geben Sie in Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer bekannt, damit wir Sie diesbezüglich kontaktieren können! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 504.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm G  
ebedarf: