

**"Zwei Wohneinheiten mit großem Garten in schöner  
Wohnlage von Judenau"**



01 Einfamilienhaus in Judenau

**Objektnummer: 1626\_27143**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Judenau
<b>Baujahr:</b>	ca. 2016
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	510.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

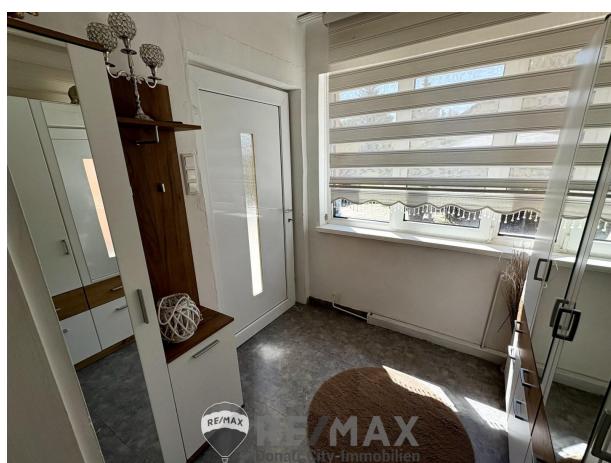


**Markus Cicek**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

T 63099848  
H +43 677 63099848

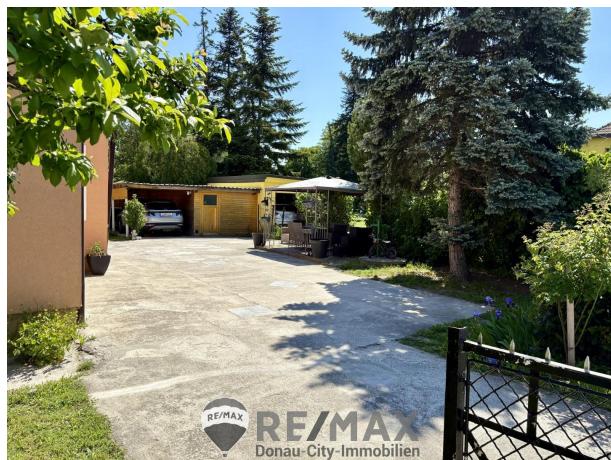






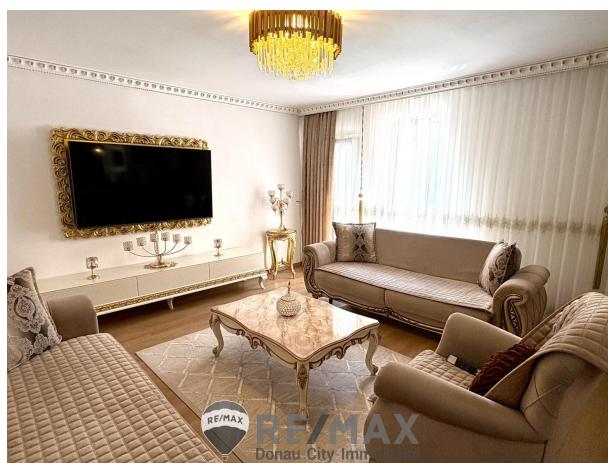








**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien





**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien



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

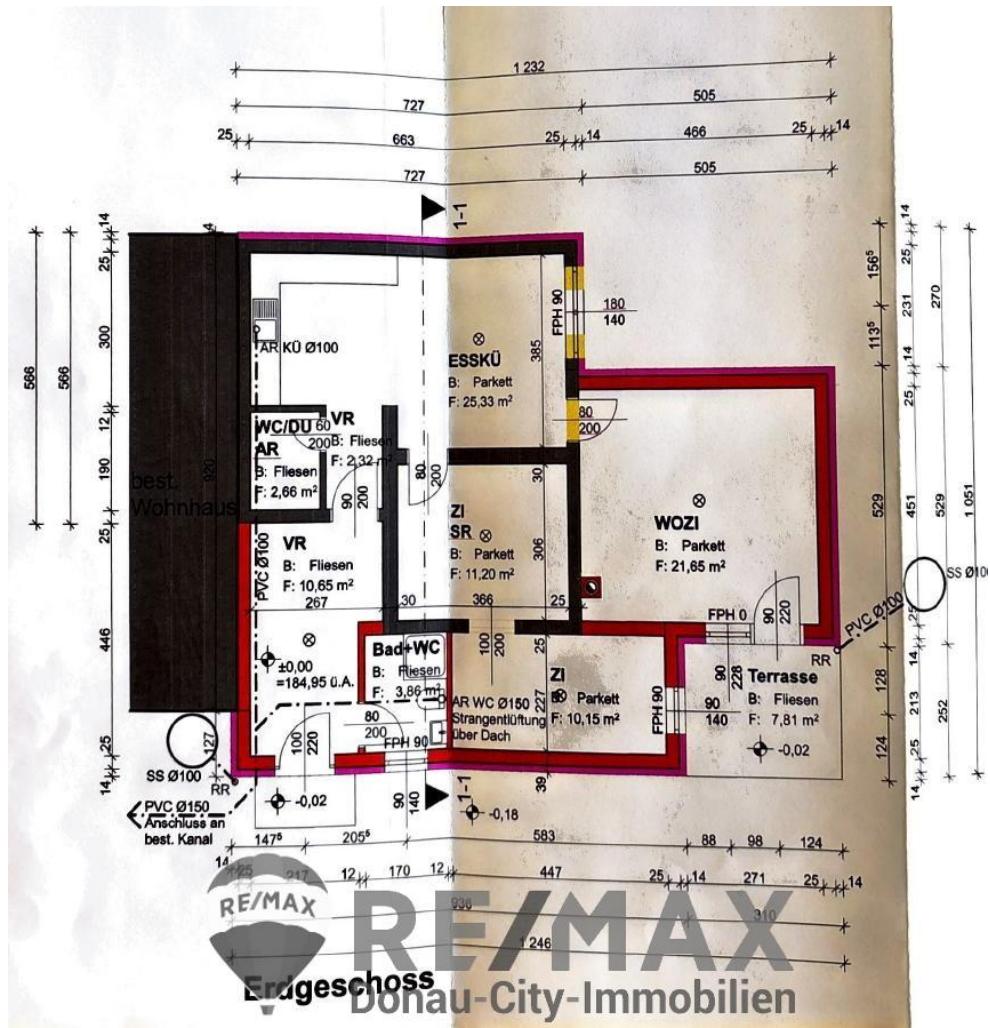


**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



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





**RE/MAX**  
**DCI**

WIR FEIERN  
**25 Jahre**  
**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## "Zwei Wohneinheiten mit großem Garten in schöner Wohnlage von Judenau"

Zum Verkauf gelangt diese außergewöhnliche Liegenschaft in der beliebten Gemeinde Judenau, wenige Autominuten von Tulln entfernt. Auf einem ca. 947 m<sup>2</sup> großen, gepflegten Grundstück befinden sich zwei eigenständige Häuser, die sich ideal als Mehrgenerationenlösung für Wohnen und Arbeiten an einem Ort eignen.

Das erste Haus wurde ca. 1954 in solider Massivbauweise errichtet, laufend instandgehalten und modernisiert. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoß sowie einen Teilkeller.

Im Erdgeschoss gelangt man über den Vorraum in die moderne Küche mit Essbereich, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das derzeit als Gamingraum genutzt wird, perfekt auch als Homeoffice oder Schlafzimmer. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene eine separate Toilette mit Handwaschbecken.

Im Obergeschoß stehen zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Toilette zur Verfügung. Im teilunterkellerten Bereich ist ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Dusche sowie eine Sauna untergebracht. Beheizt wird dieses Gebäude über eine vollfunktionsfähige Gaszentralheizung.

Das zweite Wohnhaus wurde im Jahr 2016 errichtet, mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und separatem Zugang. Die Aufteilung ist optimal für barrierefreies Wohnen auf einer Ebene gelöst: Vorraum, großzügiger Küchenbereich mit angrenzendem Essplatz, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Zusätzlich bietet diese Einheit einen eigenen Abstellraum.

Der Außenbereich der Liegenschaft begeistert mit viel Platz, gepflegtem Grün, überdachtem Sitzbereich, einer Gartenhütte, sowie einem überdachten Abstellplatz und weiteren Stellflächen auf dem Grundstück. Der große Garten mit altem Baumbestand bietet Privatsphäre und viel Raum zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen.

Die gesamte Anlage präsentiert sich gepflegt, durchdacht und bezugsfertig. Judenau liegt eingebettet zwischen Wien und Tulln und besticht durch ländlichen Charme in Kombination mit bester Verkehrsanbindung. Die nächstgelegene Bahnstation ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Tulln, St. Pölten und Wien. Tulln ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, Wien in ca. 40 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule und Nahversorger befinden sich im Ort oder in den angrenzenden Gemeinden. Die Siedlungslage verspricht angenehmes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

**Der Preis NUR € 510.000,-**

Finanzierungsvorschlag unseres Partners REALFINANZ: Eigenmittel ca. € 113.000,--/monatlich € 1.790,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 41.6

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwB

ärmebedarf:

Faktor Gesa 0.85

mtenergieeffi

zienz:

Klasse A

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: