

**STADTHAUS MIT KNAPP 730M² ALS REPRÄSENTATIVER
WOHNSITZ AUF HÖCHSTEM NIVEAU MIT ZWEI
VERMIETETEN GEWERBEFLÄCHEN**



Ansicht1

Objektnummer: 0001010144

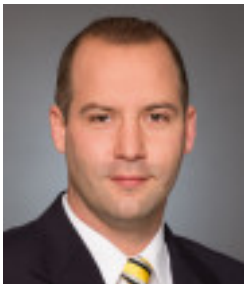
Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Wohnfläche:	486,22 m ²
Nutzfläche:	684,94 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	3.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



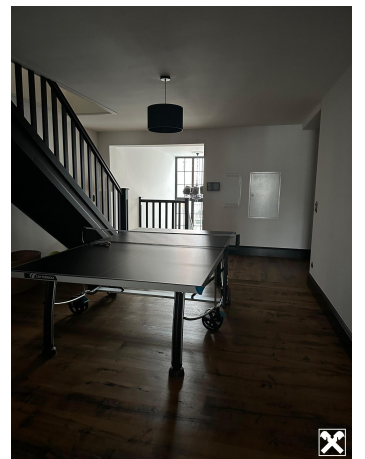
Mag. Peter Fellhofer

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 517 77

Gern
Verf











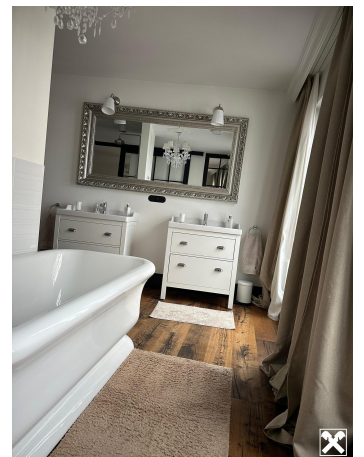






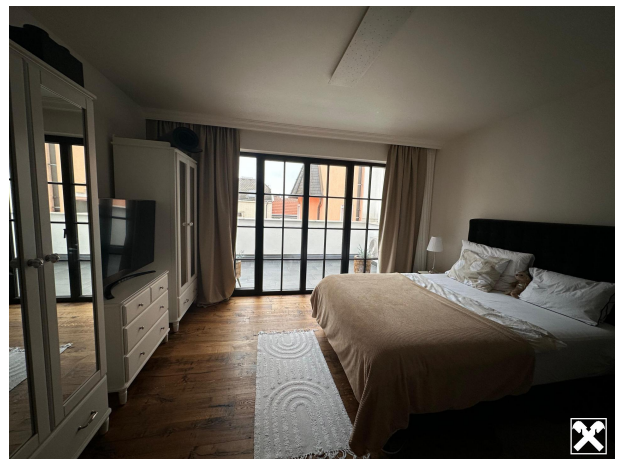














“DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN’ ICH MICH AUS!”

MAG. PETER FELLHOFER

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen
Immobilien**
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG**



**Raiffeisen
Immobilien**
Maklerservice & Bewertung



Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach dem Besonderen, einem geschmackvoll und auf höchstem Niveau revitalisierten Stadthaus mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 700m² und durch zwei vermietete Geschäftslokal attraktive Mieteinnahmen sind, ruhig und dennoch mitten am Hauptplatz der Blumenstadt Tulln mit allen Vorzügen der Stadt wohnen möchten, dann ist dieses Objekt perfekt für Sie geeignet.

Diese Liegenschaft besticht durch seine Größe und seine Lage. Das charmante Ensemble bietet insgesamt fünf Ebenen, die im Erdgeschoss befindlichen zwei Geschäftslokale sind attraktiv vermietet und bieten ein lukratives Zusatzeinkommen. Das Kellergeschoss ist teilweise privat genutzt und teilweise vermietet.

Bei der im Jahr 2020 erfolgten Revitalisierung wurde größter Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charakter und Charme dieser Liegenschaft zu erhalten. Der derzeitige Eigentümer hat an dieser Liegenschaft so gut wie alles erneuert, um heutige Wohnbedürfnisse auf allerhöchstem Niveau mit viel Liebe zum Detail zu erfüllen. Ein besonderes Anliegen war es, den stiltypischen Charakter unter der Verwendung hochwertigster Materialien zu erhalten und charmant zu verbessern.

Die insgesamt drei Wohnebenen werden aktuell gesamt und großzügig privat genutzt. Im ersten Obergeschoss empfängt Sie ein imposantes Foyer mit Garderobe, gehobene Wohnbedürfnisse werden bestens durch eine voll ausgestattete Küche mit sämtlichen hochwertigen Markengeräten, ein Esszimmer, einen Wohnsalon und diverse Abstellräume erfüllt. Hell und großzügig gestalten sich die Räumlichkeiten, stilvoll und äußerst hochwertig die Ausstattung und Einrichtung, ein Highlight auf dieser Etage ist unter anderem der geschlossene Innenhof.

Geschmackvolle Stiegenanlagen führen in die Schlafebene, hier empfängt Sie ein offener Galeriebereich, ein Wohn-Schlafzimmer, ein Schrankraum, ein vom Badezimmer separates WC. Dahinterliegend befindet sich der absolut ruhig gelegene Schlafzimerbereich mit knapp 70m². Diese luxuriöse Wohnebene mündet in eine Dachterrasse.

Mein persönliches Highlight befindet sich im Dachgeschoss mit einem knapp 80m² zusätzlichen Wohnraum, welcher als Studio, Atelier, Hobbyraum oder vieles mehr mit angrenzender beeindruckender Terrasse mit über 90m² genutzt werden könnte.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé mit sämtlichen Detailinformationen an, um sich einen persönlichen Eindruck dieser einmaligen Liegenschaft machen zu können, denn die Immobilie wartet bereits auf neue und nette Eigentümer.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.