

**"Ruhig gelegenes Traumhaus mit Wohlfühlgarantie"**



01 Einfamilienhaus Tulln

**Objektnummer: 1626\_27782**

**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. 1996
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	870.000,00 €
<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  
F +43 2272 6415210





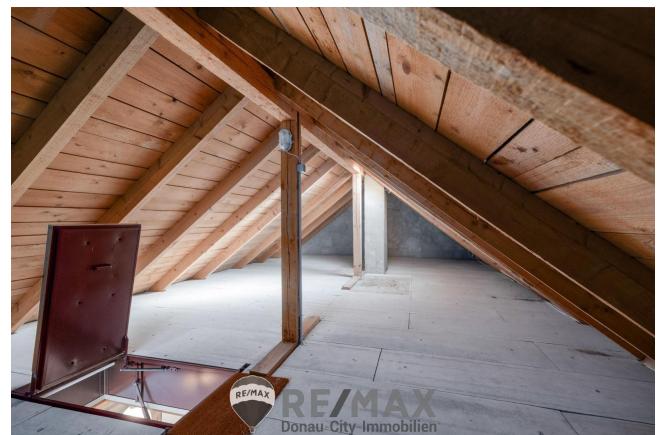
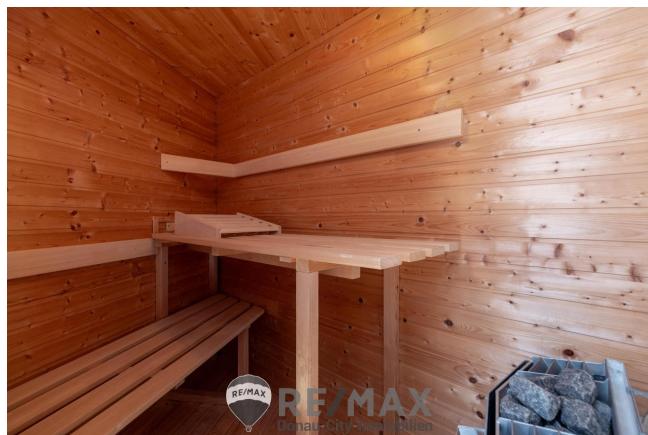




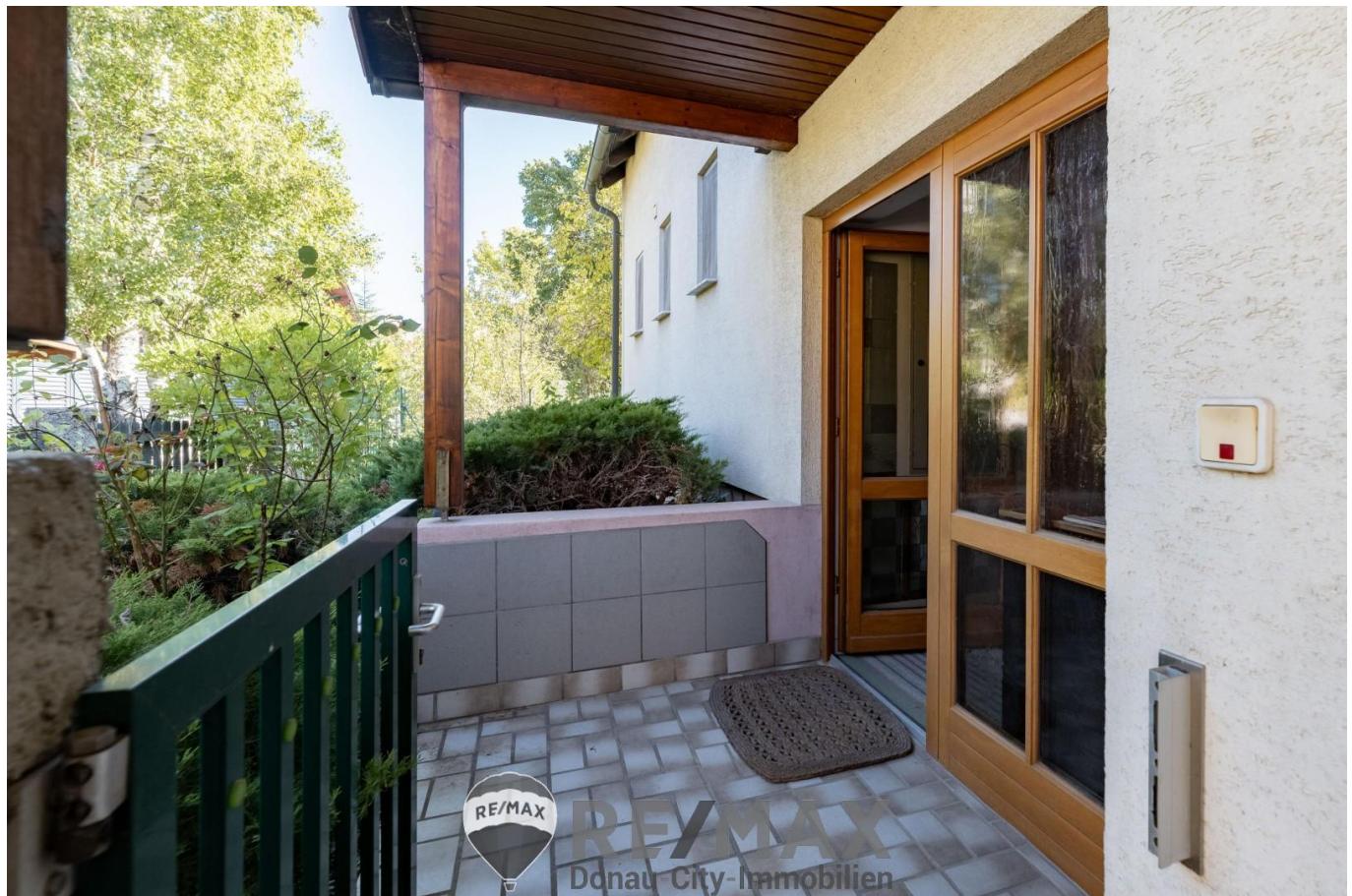




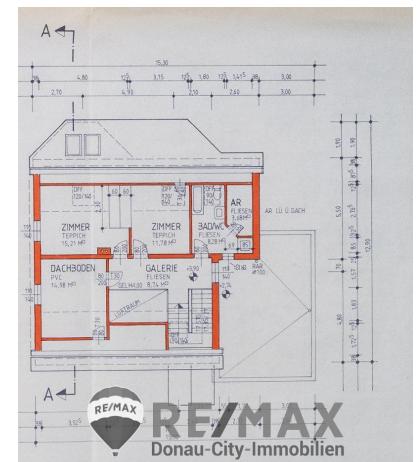
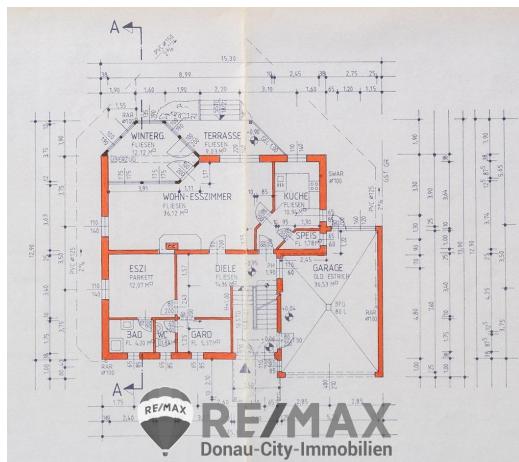


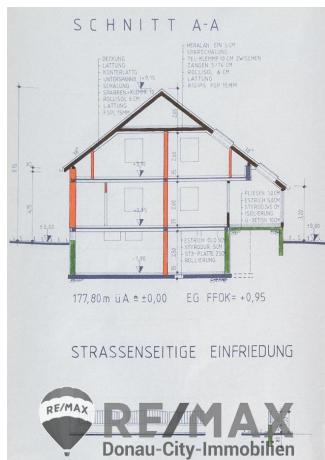
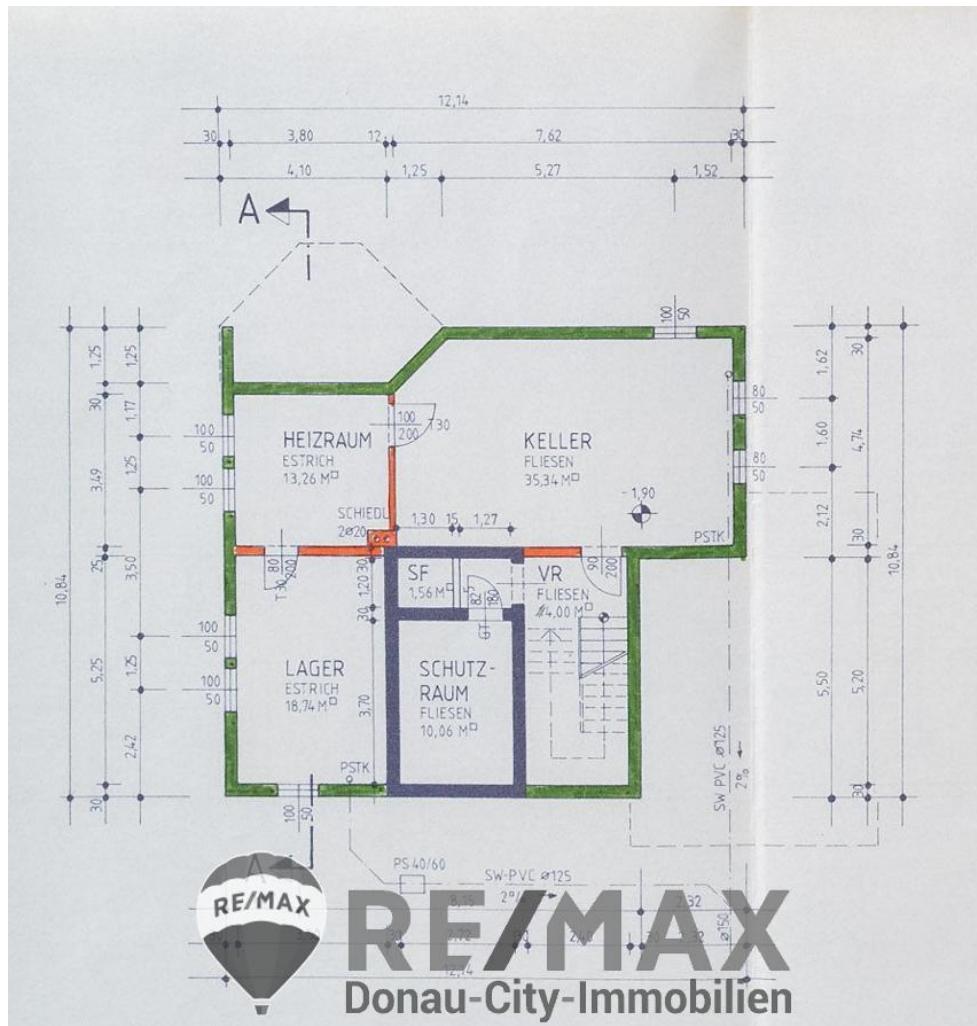


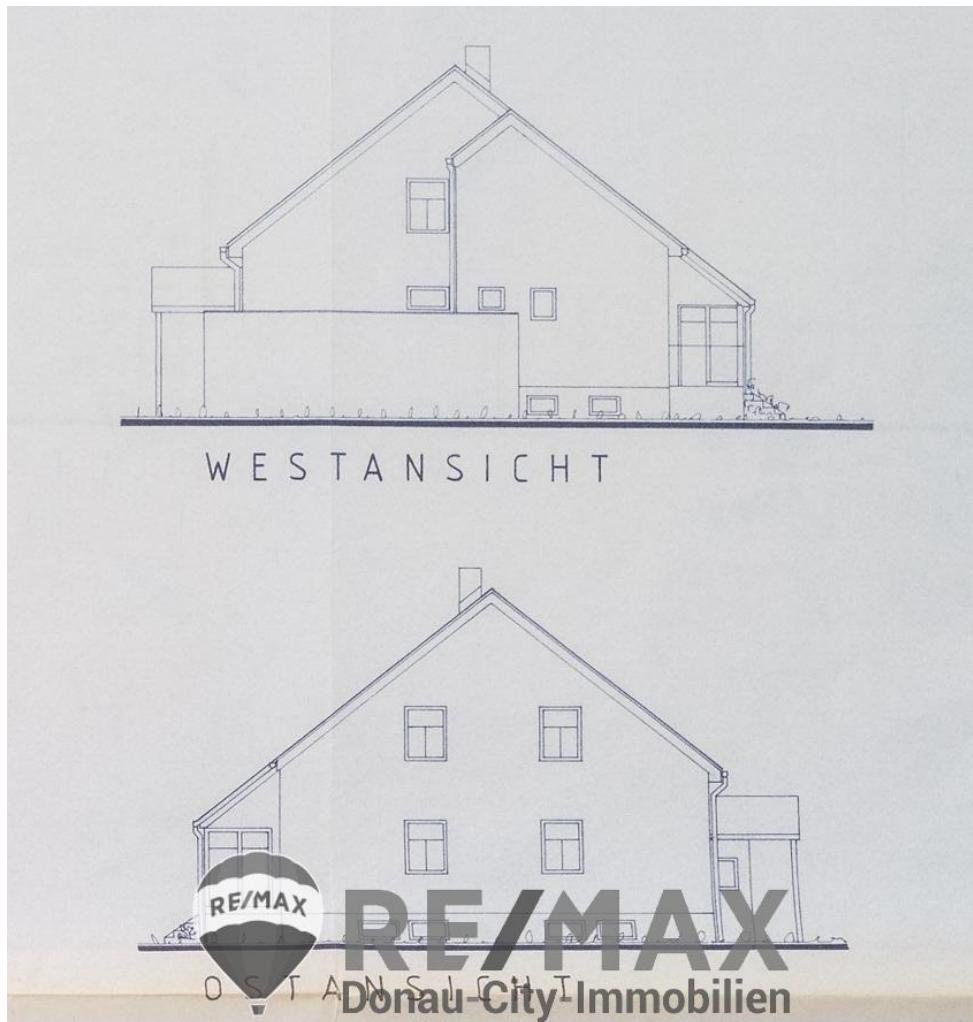












WIR FEIERN



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



# Objektbeschreibung

**"Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Wellnessbad, Sauna, Kachelofen, Fußbodenheizung, großem Garten und Doppelgarage in Tulln"**

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

In der beliebten Stadt Tulln an der Donau, ruhig gelegen und dennoch gut angebunden, erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996.

Die großzügige Raumauflistung, das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer sowie der wunderschöne Garten machen dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort für Familien.

## Das Wohnhaus (ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch die Zusammenlegung des Esszimmers entstanden ist. Große Fenster und der direkte Zugang zur Terrasse verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Garten.

Raumauflistung:

### Erdgeschoss:

Wohn- & Esszimmer: 36,12 m<sup>2</sup>

Wintergarten: 12,20 m<sup>2</sup>

Terrasse: 9,03 m<sup>2</sup>

Küche: 10,39 m<sup>2</sup>

Speis: 1,78 m<sup>2</sup>

Diele: 14,36 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 12,07 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Dusche & WC: 4,20 m<sup>2</sup>

Garderobe: 5,37 m<sup>2</sup>

Doppelgarage: 36,53 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

Zimmer 1: 15,21 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 11,78 m<sup>2</sup>

Zimmer 3: (ausgebauter Dachboden): 14,98 m<sup>2</sup>

Galerie / Flur: 8,74 m<sup>2</sup>

Wellness-Badezimmer mit Sauna, Solarium, Dusche, Whirlpoolwanne & WC: ca.11 m<sup>2</sup>

### Kellergeschoss – viel Platz für Hobby & Lagerung

Der großzügige Keller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

Wohnkeller: ca. 80 m<sup>2</sup>

Heizraum: 13,26 m<sup>2</sup>

Schutzraum: 10,06 m<sup>2</sup>

Vorraum / Stiegenhaus: ca. 4 m<sup>2</sup>

## **Garten & Terrasse – Natur genießen**

Das Grundstück verfügt über einen schönen Garten mit altem Baumbestand, Rasenflächen und viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern.

Die Terrasse lädt zu sonnigen Nachmittagen und gemütlichen Grillabenden ein.

## **Ausstattung**

Baujahr: 1996

Zwei Badezimmer, eines davon als luxuriöses Wellnessbad ausgestattet

Doppelgarage

Großzügiger Keller

Direkter Zugang vom Wohnzimmer in den Garten

Ruhige Lage in Tulln

## **Lage & Infrastruktur**

Das Haus befindet sich im Birkenweg in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Tulln an der Donau.

Die Lage besticht durch eine hervorragende Kombination aus Ruhe, Grünlage und sehr guter Erreichbarkeit:

Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und das Tullner Einkaufszentrum sind in wenigen Minuten erreichbar.

Bildung: Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie das Tullner Gymnasium befinden sich in der Nähe.

Freizeit: Das Aubad Tulln, der Donauradweg und die nahegelegene Donau laden zu Freizeit- und Sportaktivitäten ein.

Verkehrsanbindung: Die Schnellbahnstation Tulln sowie Busverbindungen sorgen für eine schnelle Anbindung Richtung Wien und Krems. Mit dem Auto ist Wien in ca. 30–35 Minuten erreichbar.

Eine perfekte Kombination für alle, die die Ruhe einer Kleinstadt genießen und gleichzeitig schnell in Wien sein möchten.

## **Fazit**

Dieses Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Komfort und eine hervorragende Lage.

Mit dem offenen Wohnkonzept, der großen Terrasse, dem idyllischen Garten und dem

Wellnessbereich im Dachgeschoss bietet es alles, was man sich für ein entspanntes Familienleben wünscht.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Arbeit!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!