

## **"UNBEFRISTET - Haus, Garten, Pool, Garage, Nähe Tulln"**



01 Einfamilienhaus in Ollern

**Objektnummer: 1626\_27910**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3004 Ollern
<b>Baujahr:</b>	ca. 1985
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Gesamtmiete</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.490,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Hinker**

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

H +43 660 322 19 19

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









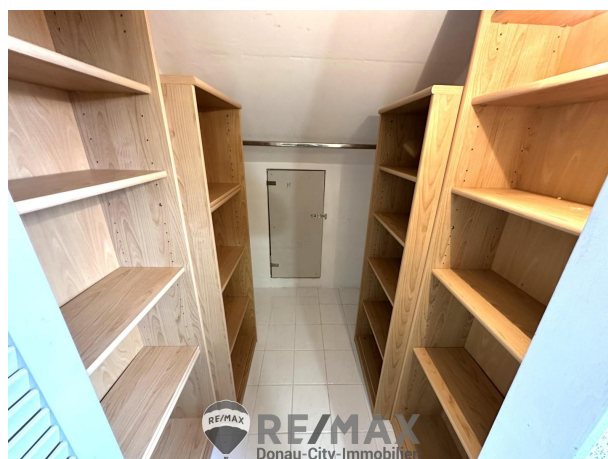




















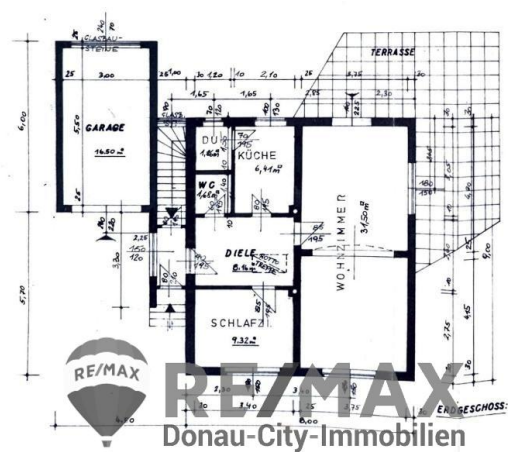


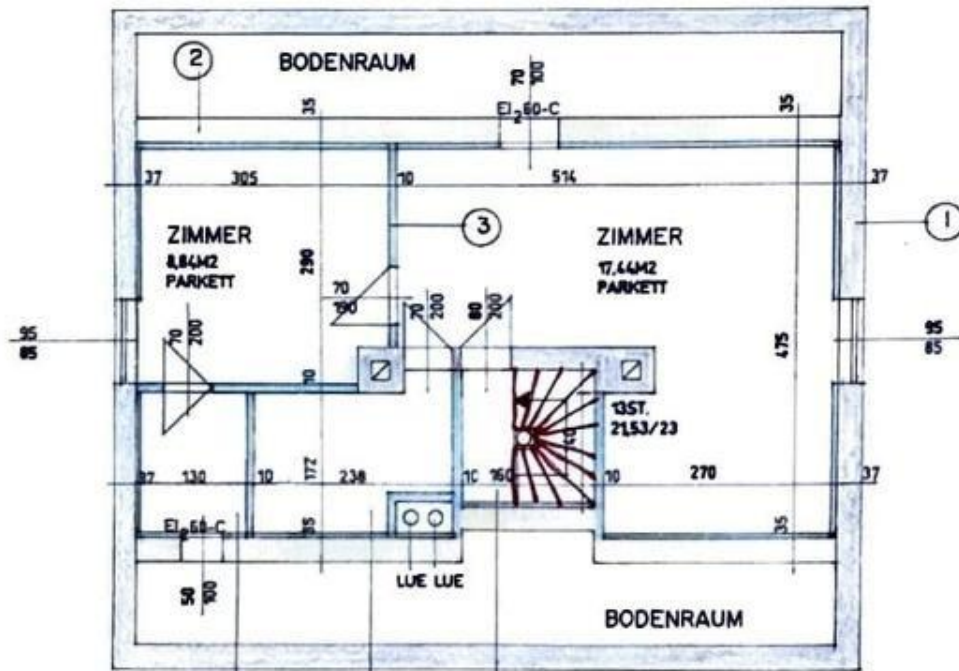




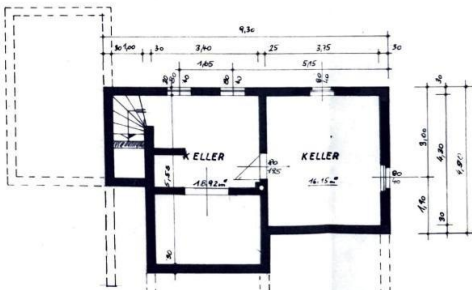








**RE/MAX**  
DACHGESCHOSS  
Donau-City-Immobilien



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

WIR FEIERN

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



ERFOLG DURCH VERTRAUEN!



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



## Objektbeschreibung

### "UNBEFRISTET - Haus, Garten, Pool, Garage, Nähe Tulln"

Schon bei der Einfahrt fällt die elektrische Toranlage auf, die nicht nur Komfort, sondern auch ein Gefühl von Privatsphäre und Sicherheit vermittelt.

Zur Vermietung gelangt ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> auf einem ca. 650 m<sup>2</sup> großen Grundstück, ein Zuhause, das durch seine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und einen traumhaften Garten mit Pool überzeugt.

Im Inneren empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der weiter in die Diele führt. Von hier aus gelangt man direkt in das Herzstück des Hauses: das großzügige Wohnzimmer mit ca. 32 m<sup>2</sup>. Die großen Fensterflächen lassen viel Licht herein und bieten einen herrlichen Blick auf den Garten und auf das absolute Highlight dieses Hauses: den nach Süden ausgerichteten Pool mit Überdachung, Gegenstromanlage und Sandfilteranlage. Sonnenverwöhnte Stunden am Wasser oder eine entspannte Runde am Abend, hier wird der Sommer zum Erlebnis. Was will man mehr!

Vom Wohnzimmer geht es direkt hinaus auf die Terrasse, die überdacht ist und sowohl bei Sonne als auch bei Regen ein gemütlicher Platz im Freien bleibt. Hier lässt sich das Leben genießen, umgeben von liebevoll angelegten Hochbeeten und einem gepflegten Garten, der nicht nur Platz, sondern auch Atmosphäre bietet. Der Brunnen für die Gartenbewässerung und die bereits installierte Infrastruktur für einen Rasenmäroboter machen die Pflege angenehm einfach.

Zurück im Haus führt die Diele außerdem in ein separates Zimmer ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder kleiner Rückzugsort. Weiter gehts in die Küche, die praktisch geschnitten ist und direkten Zugang zum Badezimmer mit Dusche bietet. Eine separate Toilette ist ebenfalls vorhanden. Über eine Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoss, das mit zwei Schlafzimmern punktet. Eines davon verfügt über einen begehbaren Schrankbereich, ein zusätzliches Plus an Stauraum. Auch hier oben steht ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC zur Verfügung.

Eine Gaszentralheizung sorgt für wohlige Wärme, die Stromversorgung wird von einer 6-kW-Photovoltaikanlage unterstützt, die den Stromverbrauch reduziert. Im Erdgeschoss wurden elektrische Außenjalousien verbaut, die nicht nur für Sichtschutz, sondern auch für angenehmes Raumklima sorgen. Die Garage, wie auch die Einfahrt, ist elektrisch bedienbar. Zusätzlich gibt es eine Alarmanlage und ein teilunterkellertes Untergeschoss mit Stauraum.

3004 Ollern bietet eine ruhige, naturnahe Lage mit guter Erreichbarkeit: Nahversorger und Grundschule sind in wenigen Autominuten zu erreichen, die Anbindung per Bus ist gegeben und größere Zentren wie Tulln sind bequem erreichbar.

**Pauschalmiete inkl. BK NUR: 1.490,00 €**

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Arbeit!

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine  
Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1490
Umsatzsteuer	€	0

---

Gesamtbetrag	€	1490
--------------	---	------

---

Heizwärmebedarf: 99.0 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.37  
Klasse Gesamtenergieeffizienz: C