"Gemütliches Haus mit Garten und Garage"



1 Einfamilienhaus in Trübensee

Objektnummer: 1626_25965
Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3430 Trübensee

Baujahr: ca. 1974
Zustand: Gepflegt
Möbliert: Teil

Wohnfläche: 77,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1
Stellplätze: 3

Heizwärmebedarf: E 179,00 kWh / m² * a

275.000,00 €

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,00

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Herwig Tretter

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







































Objektbeschreibung

"Gemütliches Haus mit Garten und Garage"

Der 1995 renovierte Bungalow liegt in ebener Grünlage in Trübensee nahe der Donau und ist nur einige km von der Gartenstadt Tulln entfernt.

Über den gegen Witterung gut geschützten Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Vorzimmer-Essraum- und Küchenbereich mit voll ausgestatteter Küche, Esstisch, Einbaumöbeln und holzvertäfelter Decke. Das anschließende, südwestseitig orientierte Wohnzimmer vermittelt gemütliche Gediegenheit und direkten Zugang in den großen Garten über die teilüberdachte Terrasse. Auf der anderen Seite des Gartens befindet sich ein geräumiges Gartenhaus mit Grillkamin, das zur Partystube ausgebaut ist.

Das gartenseitig ausgerichtete Schlafzimmer ist mit Einbaumöbeln fast vollständig ausgestattet. Komplettiert wird die Wohnfläche durch ein kleineres Nebenzimmer, das als Arbeits- oder Kinderzimmer gut geeignet ist. Bad und WC sind getrennt.

Das Haus ist teilunterkellert, in den 2 voll verfliesten Kellerräumen befindet sich die Ölheizung mit Öltanks und ausreichend Stauraum.

Hinter dem Haus erreicht man mit wenigen Schritten die auch als Werkstatt und Geräteraum ausgebaute Garage (ein Auto) und die davor gelegenen 2 Kfz-Abstellplätze.

Die Lage, einerseits abseits des städtischen Trubels, eingebettet in die Natur, andererseits verkehrsgünstig nahe der Stockerauer Schnellstraße gelegen, lässt Wien in ca. 30 min., Stockerau in ca. 15 min. und Tulln in ca. 5 min. erreichen.

Wer ein gemütliches Heim sucht und einen PKW besitzt, ist hier bestens aufgehoben.

Der Preis NUR € 275.000,--

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

Heizwärmeb 179.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwE

ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.0

mtenergieeffi

zienz:

Klasse D

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: