"Haus im Grünen mit Aussicht und großem Garten"

1 Hauptwohnung mit Gartentreppe

Objektnummer: 1626_26282

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Riederberg
Baujahr:	ca. 1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	549.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

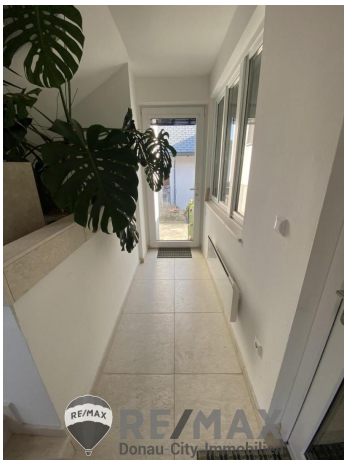
RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien


RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

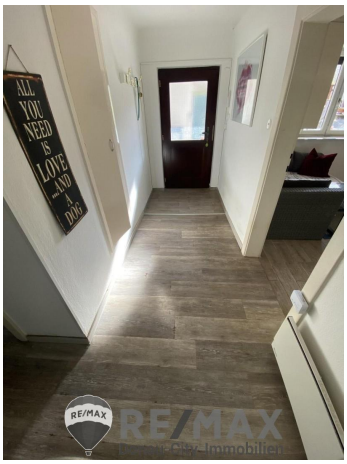
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


ALL YOU NEED IS LOVE AND A DOG

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

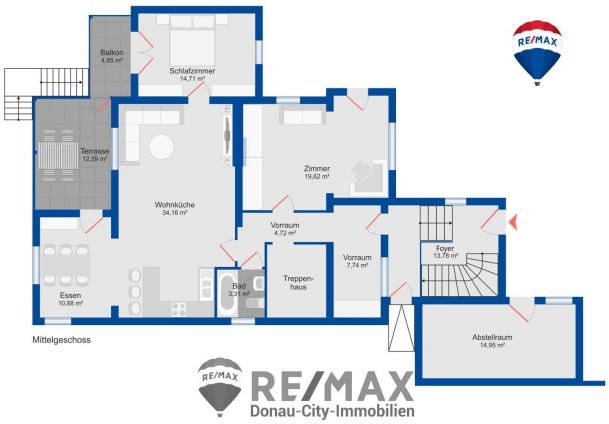
RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Schlafzimmer
13,96 m²
Terrasse
36,14 m²
Wohnzimmer
12,23 m²
Keller
12,36 m²
Vorraum
5,86 m²
Vorraum
4,31 m²
Küche
7,36 m²
Treppen-
haus
Speisezimmer
10,06 m²
WC
2,78 m²
Untergeschoss
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


Balkon
4,85 m²
Schlafzimmer
14,71 m²
Terrasse
12,59 m²
Zimmer
19,62 m²
Wohnküche
34,16 m²
Vorraum
4,72 m²
Vorraum
7,74 m²
Foyer
13,78 m²
Treppen-
haus
Bad
3,31 m²
Essen
10,88 m²
Abstellraum
14,95 m²
Mittelgeschoss
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Haus im Grünen mit prächtiger Aussicht und großem Garten "

Wenn Sie Natur und Erholung im Wienerwald suchen, trotzdem nur je ca. eine Viertelstunde von der Wiener Stadtgrenze und dem Tullner Hauptplatz entfernt wohnen wollen, und Platz für Ihre Lieben sowohl im Haus als auch im eigenen Garten brauchen, dann ist dieser großzügige Hausanteil genau das Richtige.

Das ca. 1955 erbaute und 2019 erweiterte und renovierte, gut erhaltene Haus verfügt im mittleren und unteren Geschoss über 5 Schlaf- oder Arbeitszimmer, eine Wohnküche, eine Küche mit Speisestübchen, 2 Bäder und einen Kellerraum. Perfekt für eine größere Familie oder auch Trennung in Privat- und Bürobereich! Die beiden Ebenen sind über eine Innen- und eine Aussentreppe, wie auch einen Gehweg miteinander verbunden und bilden die sogenannte Hauptwohnung der Liegenschaft.

ACHTUNG:
Das von den anderen Ebenen vollständig getrennte Obergeschoss beherbert eine eigene Wohnung, die zu einem Preis von € 300.000,-- zusätzlich erworben werden kann, wenn man Interessse an der ganzen Liegenschaft hat.

Von der ganzflächig verglasten Terrasse und dem Balkon im Mittelgeschoss genießen Sie die Aussicht in den eigenen Garten, den Pool und den Wienerwald.
Dieser große und gut gepflegte Garten auf der Südseite gehört zur Hauptwohnung. Der Wohnung im Obergeschoss ist nur ein, wenige m² kleiner, abgegrenzter Gartenteil auf der anderen Seite des Hauses vorbehalten.
Gemeinsam nutzbar sind der an der Strasse gelegene Abstellraum, ideal für Fahrräder oder Kinderwägen und der gemeinsame Haupteingang, von dem eine kleine Treppe zur Hauptwohnung und eine zum Obergeschoss führt.

2 Plätze vom Kfz-Abstellplatz, der zum Carport noch ausbaubar ist, gehören Ihnen. Eine mit dem Auto befahrbare Rampe führt direkt zum Nebeneingang im Mittelgeschoss der Hauptwohnung und könnte bis zum Untergeschoss verlängert werden.
Weitere Ausbaupläne der Hauptwohnung, sowohl für Wohn- als auch Büro/Ordinationszwecke sind vorhanden.

Neben der frischen Luft und unverbaubaren Fernsicht steht der Baumbestand im unteren, als Grünland gewidmeten Gartenteil nicht nur zur Entspannung, sondern auch als potentieller Energielieferant für die Kaminöfen zur Verfügung. Neben den Kaminöfen erzeugen die Fussbodenheizungen, bzw. elektrischen Radiatoren wohlige Wärme.

Zum Bahnhof Hütteldorf mit U-Bahn, Westbahn und S-Bahnanbindung sind es nur ca. 20 Autominuten, zum Bahnhof Tullnerfeld (Westbahnstrecke) ist es noch deutlich kürzer. Das

entzückende Gartenstädtchen Tulln an der Donau lockt mit vielfältigen Attraktionen. Kindergärten, Ärzte, Schulen, Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken etc. sind in den nahe gelegenen Ortschaften Gablitz, Purkersdorf und Sieghartskirchen zu finden.

Diese ca. 170 m² Wohnfläche plus Kellerabteil und ca. 2200 m² eigenem Grund erwerben Sie zu einem hervorragenden Preis-Leistungsverhältnis.

Die Parifizierung der beiden Eigentumsanteile wird umgehend mit dem Verkauf erfolgen.

Auf ein lebenswertes Leben im Wienerwald!

Abkürzungen: MG ... Mittelgeschoss UG ... Untergeschoss

Der Preis NUR € 549.000,--
Finanzierungsvorschlag unseres Partners REALFINANZ: Eigenmittel ca. € 122.000,--/monatlich € 2.069,--

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

Heizwärmebedarf:	95.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	C
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.74
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	E