

**Keine Hochwasserbeeinträchtigung! Charmantes  
Wohnrefugium mit parkähnlichem Garten im Westen  
Tullns**



Hausansicht gartenseitig

**Objektnummer: 94877**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3435 Zwentendorf an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

p.Q.: GSt.: ca. € 23,-- Kanal: ca. € 114,-- Müllgebühr: ca. € 70,-- Seuchenabg.: ca. € 4,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

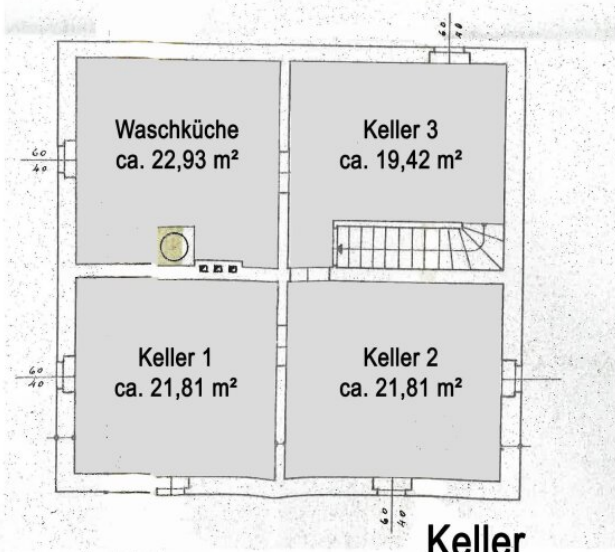




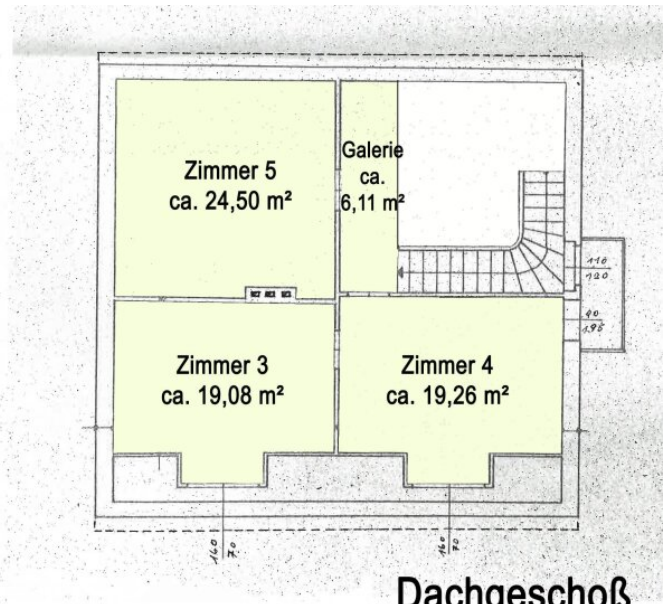




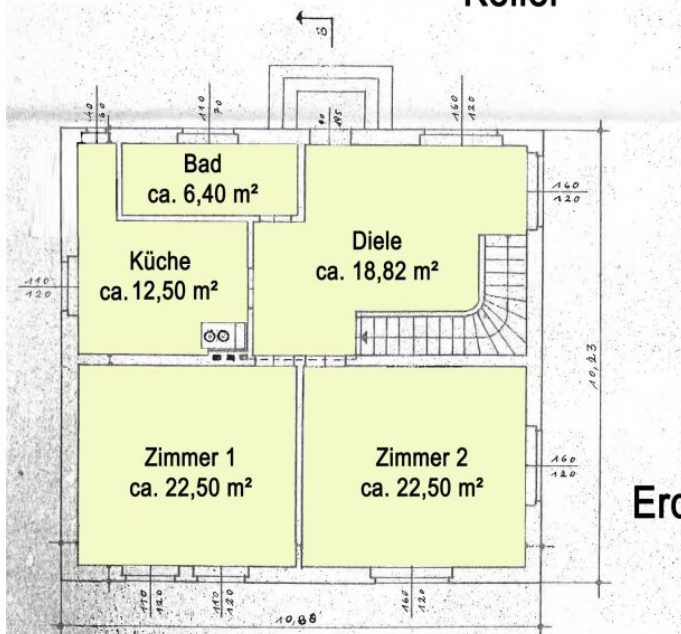




**Keller**



**Dachgeschoß**



**Erdgeschoß**



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses entzückende Einfamilienhaus auf einem ebenen Grundstück, in der Marktgemeinde Zwentendorf im Tullnerfeld, am südlichen Donauufer in Niederösterreich. Die Liegenschaft befindet sich am Ende einer Sackgasse in einer reinen Wohnsiedlung ohne Durchzugsverkehr, umgeben von Wiesen und Feldern und ist von Verkehrslärm verschont.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoß stehen Diele, Badezimmer, Küche mit Essbereich und zwei gleich große Zimmer zur Verfügung. Im Badezimmer befinden sich Badewanne, Waschtisch und WC, die Küche ist mit Einbaugeräten wie Kühlschrank, Gefrierschrank, E-Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug und Mikrowelle ausgestattet. Von der hellen, großzügigen Diele gelangt man über die Stiege in das Dachgeschoß mit Galerie, welches ostseitig zwei weitere, etwa gleich große und westseitig ein geräumiges Zimmer zu bieten hat.

Das Raumangebot wird von einem Keller vervollständigt, der sich in insgesamt vier Kellerräume unterteilt. Im Keller sind eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Brunnen sowie die Heizungstechnik untergebracht.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, am Dach des Hauses ist eine Photovoltaikanlage montiert. An der nördlichen Grundgrenze wurde ein separates Gebäude, welches als Abstellraum und Garage dient, errichtet.

Supermärkte und Nahversorger sowie ein Hausarzt und eine Bank finden sich wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule sowie ein modernes Hallenbad sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Ärzte, Banken, weiterführende Schulen etc. gibt es in der nur ca. 15 Autominuten entfernten Bezirkshauptstadt Tulln.

Die öffentliche Anbindung an die Hauptstadt Wien ist hervorragend. Der Bahnhof Tullnerfeld mit kostenlosem Park&Ride ist in ca. 10 Autominuten erreichbar. So dauert die Fahrt nach Wien-Hütteldorf ca. 14 Minuten, zum Westbahnhof ca. 22 Minuten und nach St.Pölten nur ca. 12 Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Klinik <8.500m

Apotheke <5.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <6.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap