

**Einfamilienhaus in Mollersdorf - Sanierungsbedürftig, aber  
mit großem Potential für nur € 270.000,-**



Außenansicht

**Objektnummer: 4642**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Mollersdorf
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	69,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 359,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,70
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	58,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4

















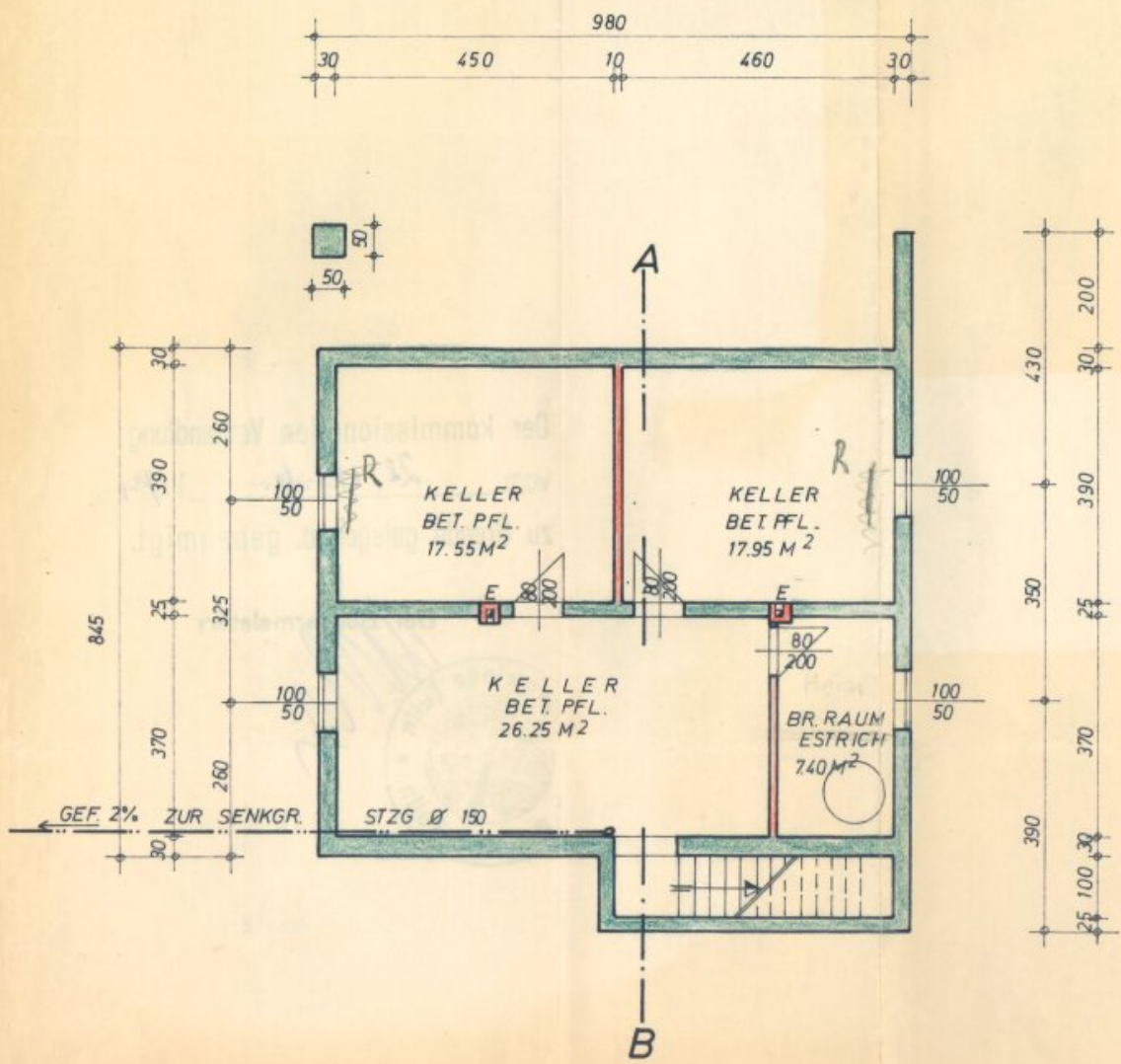










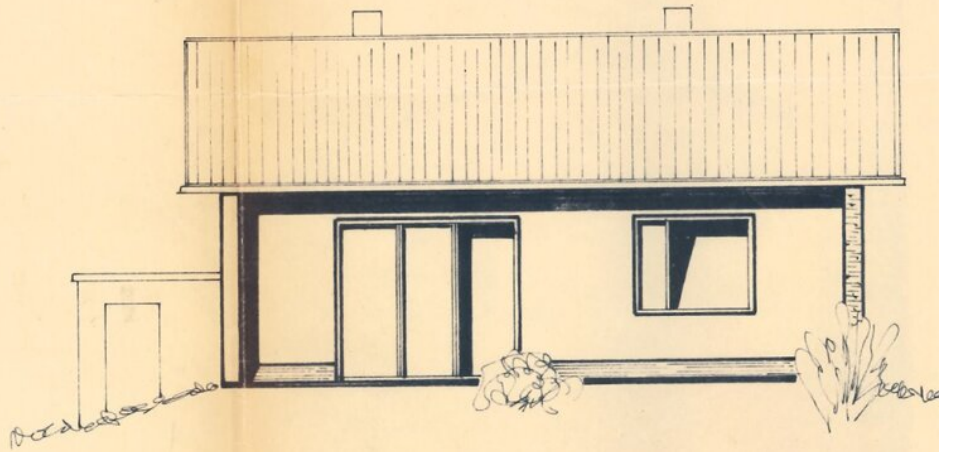
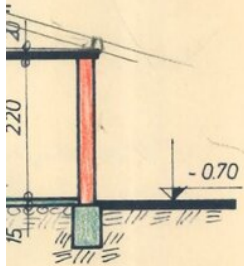


KELLER




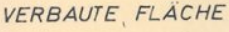

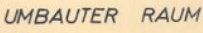

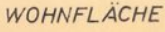






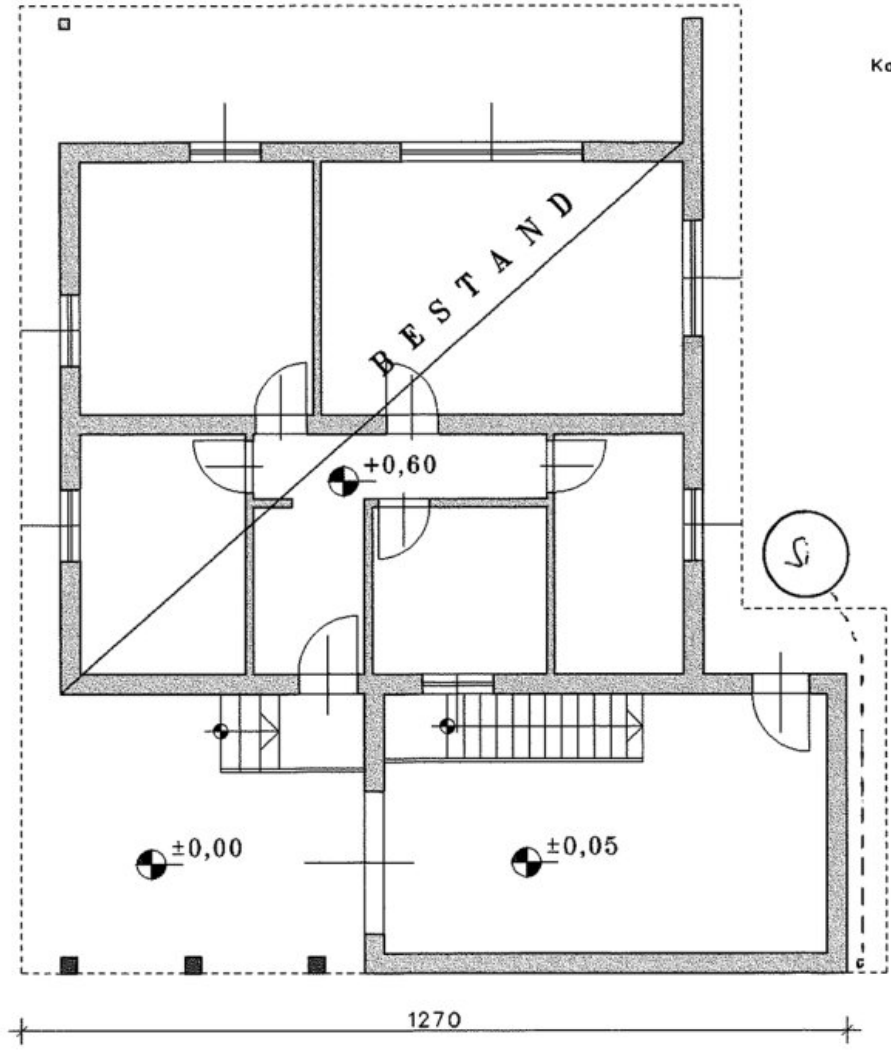
SÜDANSICHT - GARTEN

LEGENDE

	STAHLBETON		VERBAUTE FLÄCHE
	STAMPFBETON		UMBAUTER RAUM
	MAUERWERK		WOHNFLÄCHE



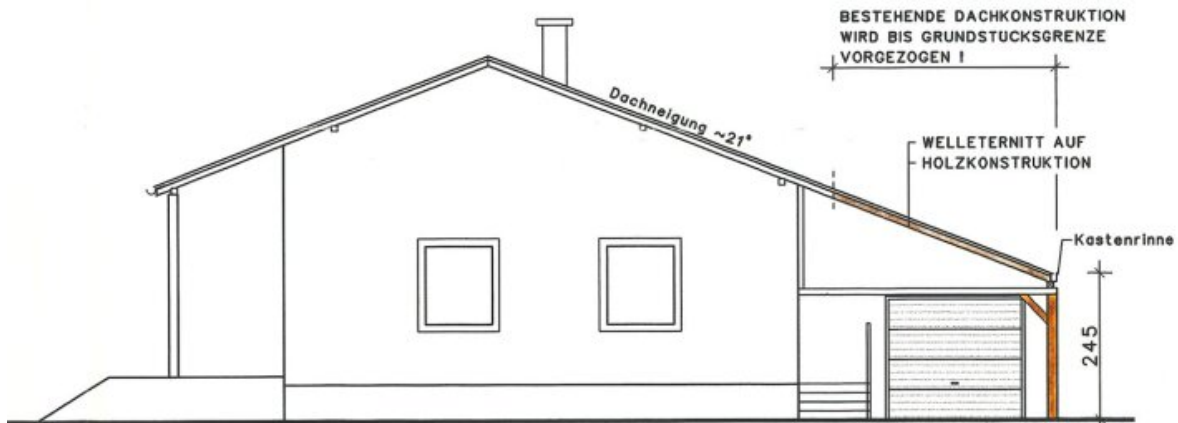
GRUNDRISS M = 1:100



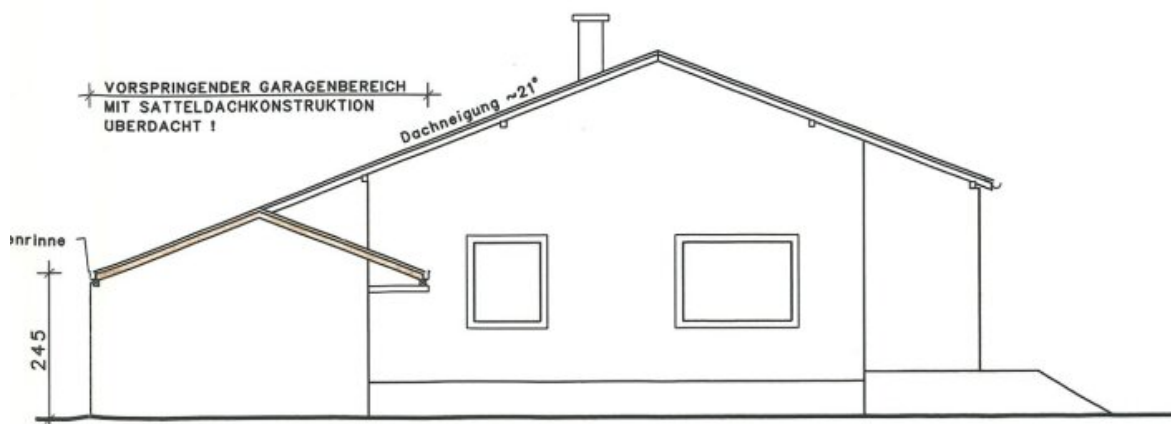
## LEGENDE:

■	ZIEGELMAUERWERK
■	ABBRUCH
■	BETON
■	STALBETON
■	STAHL
■	HOLZ
■	BESTAND

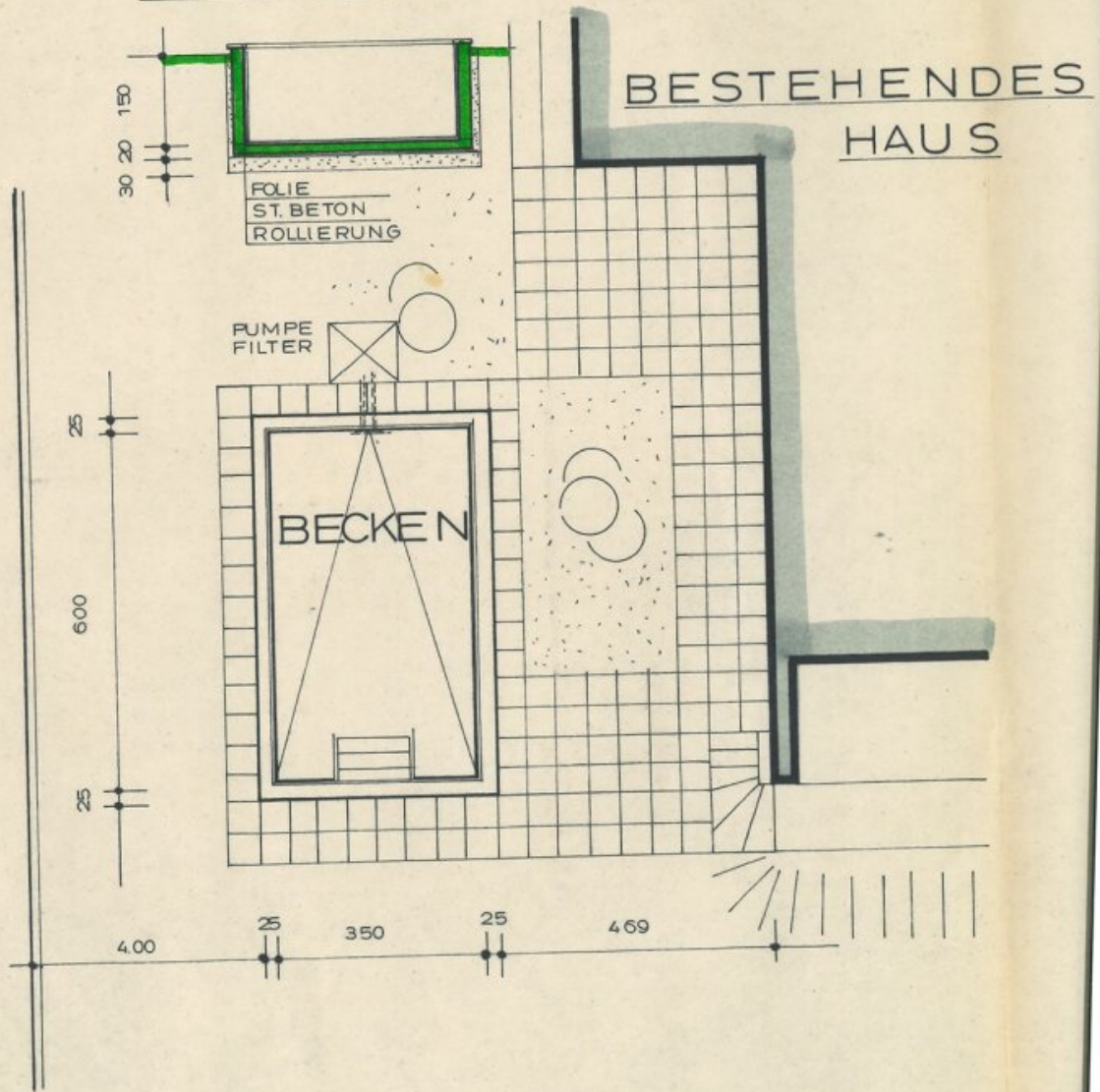
## ANSICHT SÜD-OST



## ANSICHT NORD-WEST



SCHNITT



GRUNDRISS



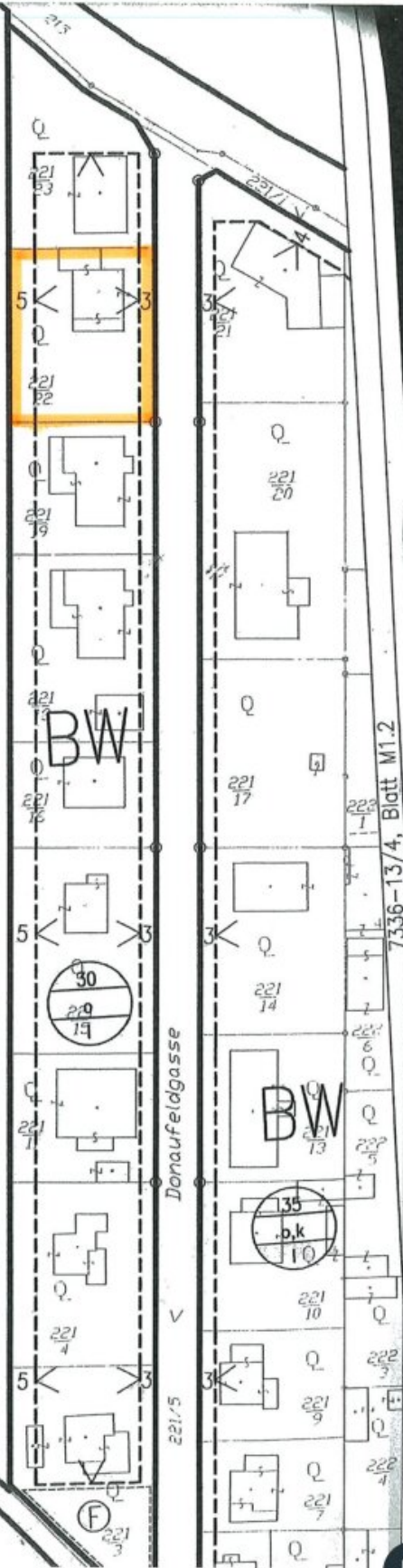
\_N  
217

LN  
218

LN  
219

LN  
220

Gif



7336-13/4, Blatt M1.2

Donaufelsgasse

221/5



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mollersdorf, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich. Hier erwartet Sie ein Einfamilienhaus, das nicht nur durch seine Lage im idyllischen Grünen, sondern auch durch seine vielfältigen Möglichkeiten überzeugt. Mit einem Kaufpreis von € 270.000,- und einer Wohnfläche von ca. 68m<sup>2</sup>, Vollkeller, Wintergarten und Pool bietet dieses Haus alles, was Sie für ein komfortables und gemütliches Zuhause benötigen.

Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer und eine separate Küche und ist ideal für eine kleine Familie oder ein Paar, das auf der Suche nach einem ruhigen und ländlichen Wohnort ist. Die Fläche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lässt Raum für Ihre persönlichen Vorstellungen. Das Gebäude ist seit seiner Errichtung 1976 fast unverändert geblieben, was jedoch die Chance für Sie bietet, Ihre kreativen Vorstellungen und Ideen umzusetzen und das Haus ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ob eine moderne Einrichtung oder im Landhausstil, hier ist noch alles möglich.

Das Wohnzimmer hat über eine Balkontür einen direkten Ausgang in den großen südseitigen Wintergarten. Die beiden Schlafzimmer liegen östlich. Die Küche ist mit einem E-Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet und bietet Ihnen einen schönen Blick ins Grüne. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und einen Waschmaschinen Anschluss. Das WC ist getrennt vom Bad direkt vom Vorzimmer aus zu betreten.

Die ursprünglich große südseitige Terrasse des Hauses wurde von den Vorbesitzern verglast und dient nun als Wintergarten. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet Ihnen daher auch noch sehr viel Stauraum. Den Keller betreten sie direkt von der geräumigen Garage aus.

Der große Garten des Hauses ist ein weiteres Highlight, das dieses Angebot zu etwas Besonderem macht. Genießen Sie entspannte Stunden am Pool oder nutzen Sie den Garten für gemeinsame Aktivitäten mit Freunden und Familie. Der Ausblick auf die umliegende grüne Landschaft lässt Sie den Alltagsstress vergessen und lädt zum Entspannen ein. Der Pool ist überdacht aber leider auch sanierungsbedürftig und die Pumpe muss erneuert werden. Direkt daneben gibt es noch eine Terrasse mit einem direkten Zugang zum Haus.

Für Ihr Auto gibt es eine Garage und einen überdachten Stellplatz davor. Auch für Besucher ist ausreichend Platz vorhanden. Das Haus ist bequem und einfach in kurzer Zeit von der S5 aus, Abfahrt Tulln zu erreichen, das ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung nach Wien, Krems und St. Pölten.

Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung mittels Radiatoren. Für das Warmwasser gibt es einen elektrischen Boiler. Das Haus ist an die Ortswasserleitung und an den Kanal angeschlossen und verfügt auch über einen kleinen Hausbrunnen um Keller.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus in Mollersdorf viel Potential es zu ihrem neuen Zuhause zu machen. Wir freuen uns auf Sie und bitten um Terminvereinbarung mittels Anfrage auf dieses Inserat.

**Mollersdorf** liegt ca. 7 km von der Stadt Tulln entfernt. Im Nachbarort Neuaigen, der vom Schloss der Familie Metternich geprägt ist, gibt es eine Greisslerei, einen Heurigen, Fussball- und Tennisverein und einen großen Reitstall. Der in der Au gelegene Waldsee mit seinem Buffet ist ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende. Die finden sie auch bei ausgedehnten Spaziergängen in den nahegelegenen Donauauen oder Radtouren zum Wagram, die sich wunderbar mit einem Besuch der zahlreichen Heurigen verbinden lassen.

### **Schule & Kindergarten:**

Tulln verfügt neben zahlreichen Kindergärten und Volksschulen, außerdem über **viele weitere schulische und universitäre Einrichtungen** wie Hauptschule, SportNMS, MusikNMS, Gymnasium, HAK, HAS, HBLA, Musikschule und den Campus Tulln mit Universitäts- und Forschungszentrum, Universität für Bodenkultur Wien-Department IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut, Austrian Biotech University of Applied Sciences. Schulbusse bringen die Kinder aus Neuaigen direkt zu den Schulen in Tulln.

### **Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:**

Tulln verfügt über ein eigenes Krankenhaus inklusive Unfallambulanz, Kinderambulanz, Geburtsklinik und viele weitere Schwerpunkte. Es gibt unzählige Ärzte und sogar 4 Apotheken.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping Möglichkeiten** erreichen sie in wenigen Minuten.

### **Freizeit:**

Aubad, Hallenbad, Eislaufplatz, **zahlreiche Sportvereine**, Kunst- und Kulturveranstaltungen, sowie Restaurants, Gasthäuser und Heurigen in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

### **Öffentlicher Verkehr:**

Im **Halbstundentakt** erreichen sie von Tulln mit der ÖBB von Tulln aus **in 20 Minuten Wien** und in 40 Minuten Krems. Der außerhalb der Stadt gelegene Bahnhof Tullnerfeld bietet mit seiner Hochleistungsstrecke sowohl ÖBB als auch Westbahn Verbindungen zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Westen. St. Pölten erreichen sie in ca. 14 Minuten, Linz in ca. 1 Stunde und 10 Minuten.

**Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf [www.tulln.at](http://www.tulln.at).**

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.500m  
Schule <4.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <5.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap