Mehrgenerationenhaus im Tullnerfeld - großzügig, stilvoll und vielseitig als Büro, Ordination oder vermietbare Einliegerwohnung in Trasdorf bei Tulln

Entree

Objektnummer: 6451/136

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

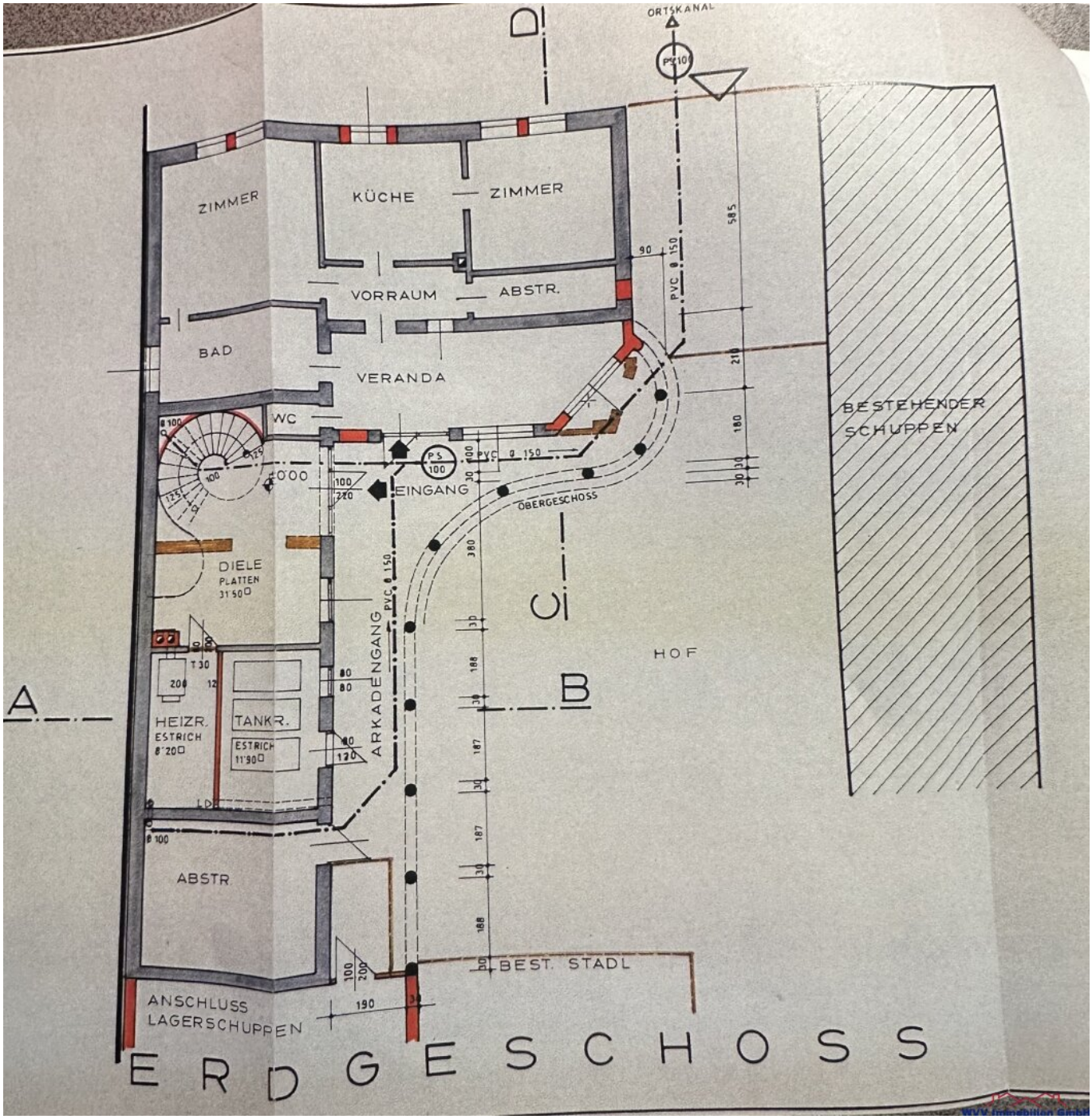
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	358,96 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	395,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 216,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

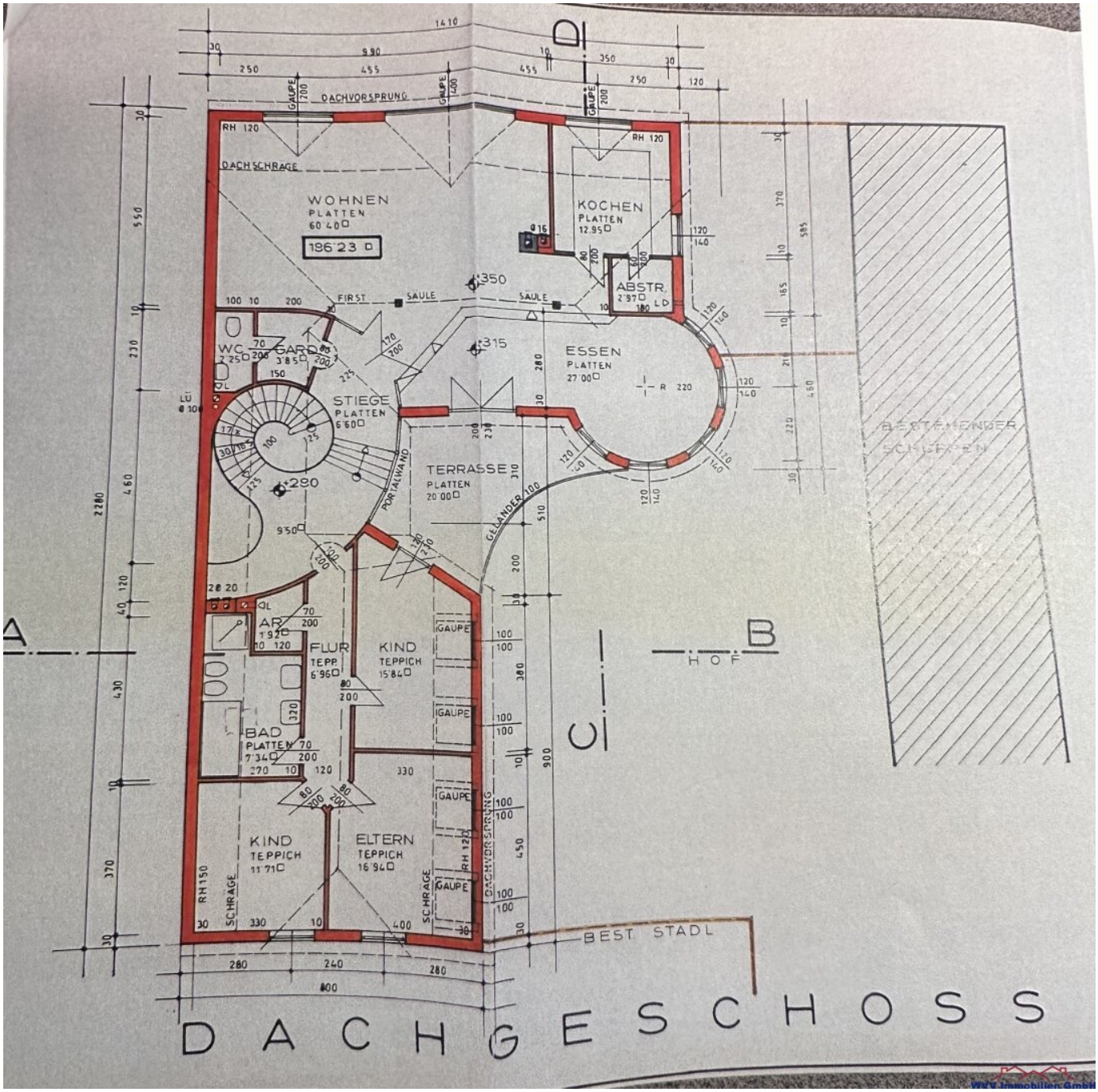
23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Kristian ZIMMERMANN

WVV Immobilien GmbH


ORTSKANAL
PVC Ø 150
D
C
B
A
ZIMMER
KÜCHE
ZIMMER
VORRAUM
ABSTR.
BAD
VERANDA
WC
EINGANG
ÜBERGESCHOSS
DIELE
PLATTEN
31'50□
HEIZR.
ESTRICH
8'20□
TANKR.
ESTRICH
11'90□
ARKADENGANG
HOF
ABSTR.
BESTEHENDER
SCHUPPEN
BEST. STADL
ANSCHLUSS
LAGERSCHUPPEN
ERDGESCHOSS


WOHNEN
PLATTEN
60.40
196.23 D
KOCHEN
PLATTEN
12.95
ABSTR.
2.97
ESSEN
PLATTEN
27.00
STIEGE
PLATTEN
5.60
TERRASSE
PLATTEN
20.00
WC
2.25
GARD.
3.85
AR
7.92
FLUR
TEPP
6.96
KIND
TEPPICH
15.84
BAD
PLATTEN
7.34
KIND
TEPPICH
11.71
ELTERN
TEPPICH
16.94
DACHSCHRAGE
DACHVORSPRUNG
GAUPE
FIRST
SÄULE
GELÄNDER
PORTALWAND
SCHRÄGE
BEST STADL
BESTEHENDER SCHUPPEN
HOF
DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Anwesen im charmanten Tullnerfeld vereint klassische Eleganz mit moderner Ausstattung und optimalem Raumklima. Auf einem sonnigen, südostseitig ausgerichteten Grundstück bietet diese Immobilie zahlreiche Annehmlichkeiten: ein topsaniertes Hauptgebäude mit wunderschönem Arkadendurchgang, rund 186 m² im Obergeschoß, eine separate Einliegerwohnung im Erdgeschoß mit rund 110 m², vielseitig nutzbare Stauräume, Waschküche und Badezimmer mit rund 63 m² sowie ein Nebengebäude mit Garage für zwei Kraftfahrzeuge, Werkstatt und Wintergarten bzw. Fitnessraum mit rund 42 m².

Die gelungene Kombination aus spannender Architektur, durchdachter Raumaufteilung und guter Anbindung bietet diese Liegenschaft eine wunderbare Gelegenheit für Familien, Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten oder als Generationenhaus. Genießen Sie entspannte Stunden am Swimmingpool oder frönen Sie ihrer Bewegungslust im hauseigenen Fitnessraum im Poolhaus.

Ursprünglich 1950 erbaut (jetzige Einliegerwohnung) und 1994 erweitert, wurde das Haus bis 1998 umfassend saniert. Zuletzt wurde das Nebengebäude mit Garage, Werkstatt und Poolhaus errichtet. Das Anwesen wurde stets penibel instandgehalten und gepflegt.

Es erwartet Sie ein elegantes und komfortables Entree mit Einbauschränken und einer **wundervollen Marmorwendeltreppe**. Der großzügige Wohnsalon im Obergeschoß beeindruckt mit **freiliegenden Balken, dem einladenden Kachelofen und dem charmanten Turmzimmer** und bietet eine außergewöhnliche Atmosphäre. Die natürlich hochwertig eingebauten Materialien sorgen für **gutes Raumklima**. Besonders beeindruckend ist die Weitläufigkeit des **loftartigen Wohnbereichs** sowie die **Raumhöhe**.

Die Markeneinbauküche mit Granitarbeitsplatte und Einbaugeräten von MIELE, LIEBHERR und KÜPPERSBUSCH bietet viel Platz und Komfort für gemeinsames Kochen.

Ein Zugang zur rund **20 m² großen Terrasse** ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom angrenzenden Kinderzimmer möglich.

Eine Traumreise ins Universum bietet der massiv gebaute Hochbettbereich im Wohnzimmer, welcher zuletzt von den Kindern als Spiel- und Entdeckungsbereich genutzt wurde.

Auf dieser Ebene befinden sich 3 Schlafzimmer, separate Toilette, ein großzügiges

Badezimmer mit Marmorwaschtisch sowie ein Abstellraum.

Das gesamte Obergeschoß wird mit einer Fußbodenheizung angenehm temperiert, während an warmen Sommertagen eine Klimaanlage für Komfort sorgt.

Über die Dachbodentreppe im Vorraum gelangen Sie zu dem ausgebauten Dachboden welcher ebenfalls Stauraumflächen bietet.

Durch die Solaranlage und Wasser-Wasser-Wärmepumpe von VAILLANT wird der Verbrauch von Strom und Heizung auf umweltfreundliche Weise produziert.

In den separat zugänglichen Räumen im Erdgeschoß befindet sich der Technikraum, die Waschküche, Toilette, ein komplett ausgestattetes Badezimmer mit Walk-in Dusche, Ankleideraum sowie ein zusätzlicher Lagerraum. Sämtliche Abstellräume sind mit Tischlereinbaumöbeln ausgestattet.

Die getrennt zugängliche Einliegerwohnung mit rund 110 m² Wohnfläche ist für vielseitige Nutzungen konzipiert, im Eingangsbereich befindet sich ein neuwertiger Terrazzoboden, eine geräumige Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluß, eine separate Toilette und Abstellraum. Die Einliegerwohnung eignet sich hervorragend als Generationenwohnung, Ordination, Kanzlei oder Büro. Mit ein paar Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Wohnung ebenso hervorragend als attraktives Vermietungsobjekt anbieten.

Das Nebengebäude, bietet eine Doppelgarage, Werkstatt und ein Poolhaus mit Heizofen. Das uneinsehbare Pool (8,5 m x 3,5 m) mit dem pflegeleichten Garten runden das Angebot ab.

Hard Facts:

- **3 Schlafzimmer im OG**
- **1 Schlafzimmer im EG**

- **3 Badezimmer**
- **3 Toiletten**
- **großzügige Eingangsbereiche**
- **loftartig angelegtes Wohnzimmer mit beeindruckender Raumhöhe**
- **Einbauküche mit Markengeräten von MIELE und KÜPPERSBUSCH**
- **Essbereich im Turmzimmer**
- **zahlreiche Abstellräume**
- **Waschküche**
- **Arkadendurchgang**
- **Swimmingpool (8,5 m x 3,5 m)**
- **Doppelgarage**
- **Poolhaus**
- **Werkstatt und Lagerfläche für Gartenmöbel und -geräte**
- **Wasser-Wasser-Wärmepumpe VAILLANT**

- **Solaranlage**
- **Hausbrunnen**
- **Klimaanlage im OG**
- **Kachelofen**
- **Fußbodenheizung im OG**
- **Heizofen im Poolhaus**
- **Kunststofffenster mit Doppelverglasung**
- **Innenjalousien, teilweise Außenrolläden, Fliegengitter und Stuckarbeiten**
- **Böden: Parkett, Marmor, Feinsteinzeug, Terrazzo und Steinplatten**
- **sämtliche Möbel und Holzvertäfelungen sind hochwertige Tischlermaßarbeit**

Flächen:

- **Einliegerwohnung Erdgeschoß: Wohnfläche rund 110 m² (Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Toilette und Abstellraum)**
- **Entree Erdgeschoß: Vorraum mit Marmortreppe**
- **Obergeschoß: Wohnfläche rund 186 m² (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Toilette, Abstellraum, Zugang zum Dachboden und Terrasse mit**

rund 20 m²)

- **Nebenräume Erdgeschoß: Nutzfläche rund 63 m² (Lagerraum, Technikraum, Waschküche, Toilette, Badezimmer und Schrankraum)**
- **Nebengebäude: Nutzfläche rund 42 m² (Doppelgarage, Werkstatt und Poolhaus)**
- **Swimmingpool: 8,5 m x 3,5 m**
- **Grundstücksfläche: rund 722 m²**
- **Gartenfläche: rund 395 m²**

Dieses repräsentative Anwesen ist ideal für Großfamilien, Unternehmer oder Liebhaber eines gehobenen Lebensstils. Dank sorgfältiger Instandhaltung und hochwertiger Materialien ist es sofort bezugsbereit. Lassen Sie sich von der gelungenen Kombination aus Natürlichkeit, Stil und Funktionalität begeistern - Ihre Traumimmobilie erwartet Sie!

Anita Engel

Immobilienvermittlerin

WVV IMMOBILIEN GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien

+43 1 533 26 19 - 60

+43 699 10 61 62 83

Email: immobilien@wvvgmbh.at

www.wvvgmbh.at

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbuchseintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Klinik <9.000m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <5.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap