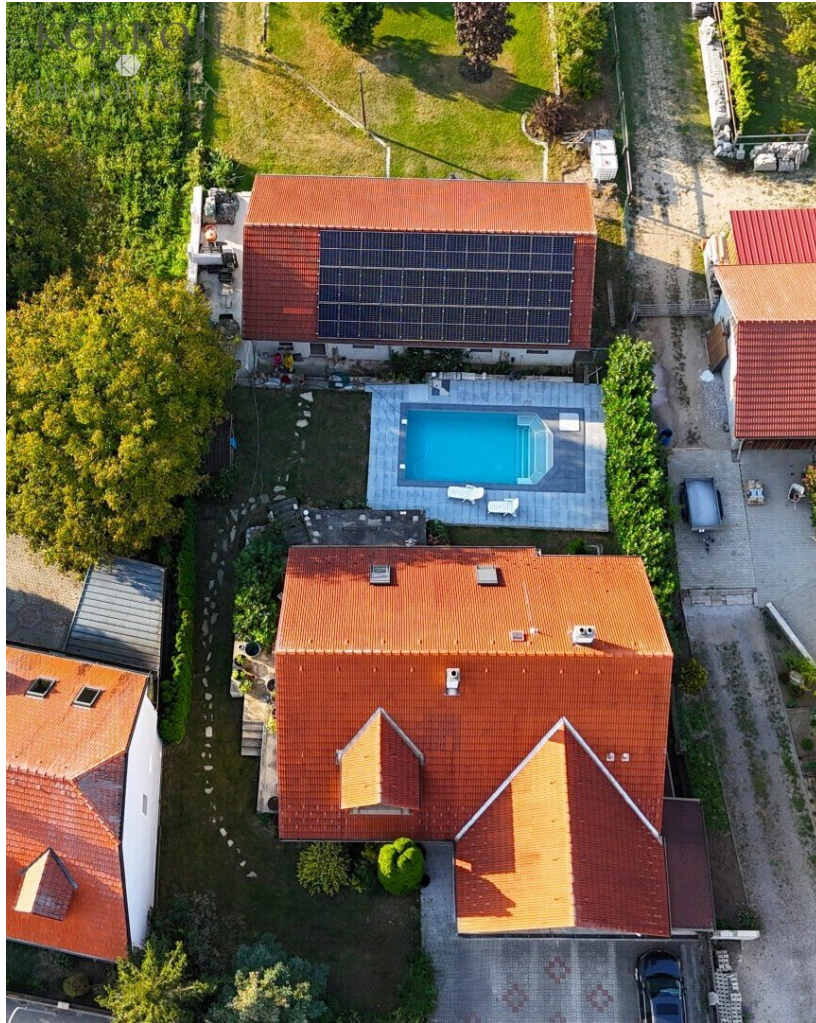


**Ihre Ruheoase - moderner und energie-effizienter Landsitz  
inkl. Salzwasser-Pool**



**Objektnummer: 4676**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3452 Mitterndorf
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	334,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	3.700,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

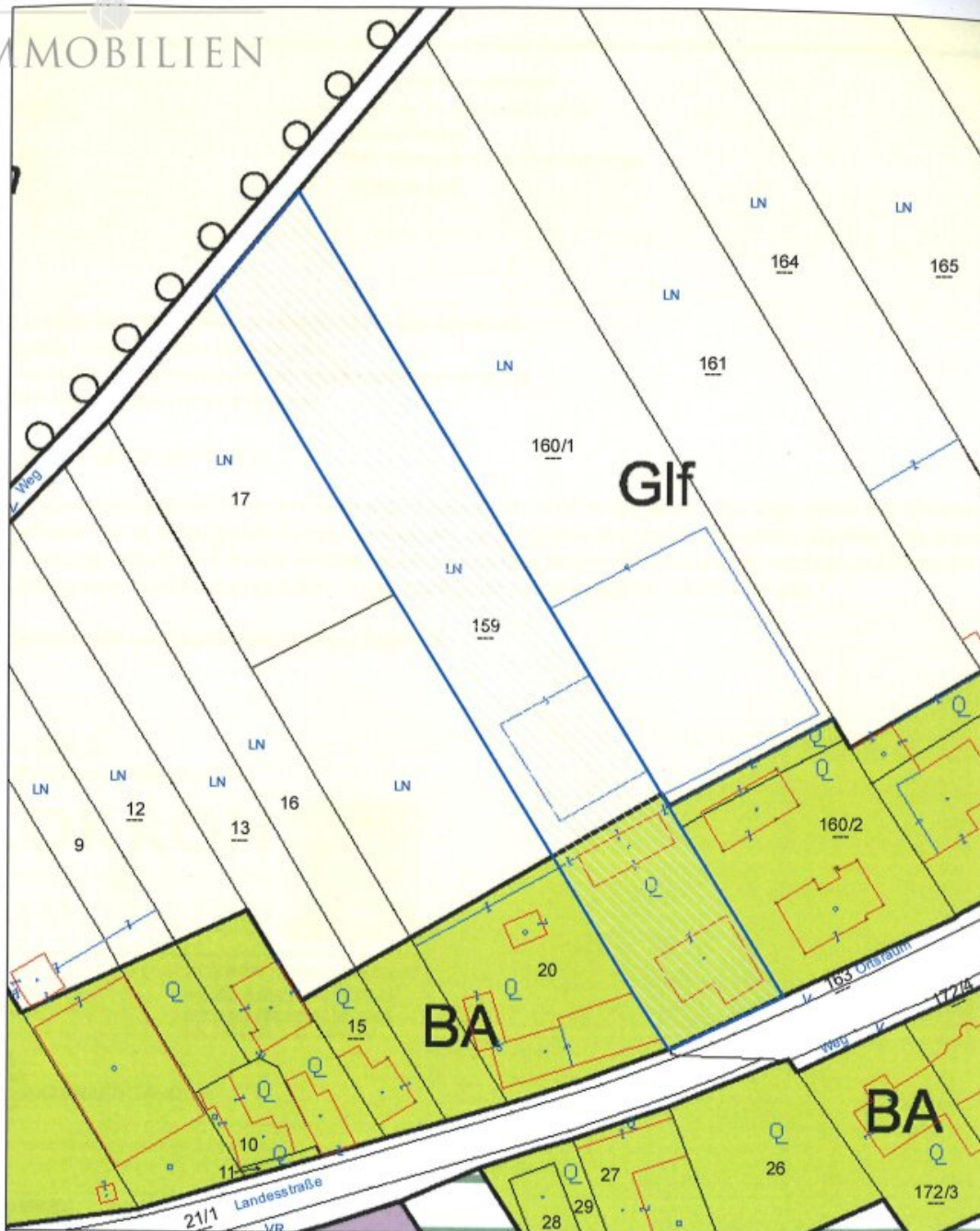


### **Mele Bell**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

KOKRON  
IMMOBILIEN





### Lageplan

**Marktgemeinde Michelhausen**  
3451 Michelhausen, Tullnerstraße 16  
Tel: 02275/5241  
e-Mail: [gemeinde@michelhausen.gv.at](mailto:gemeinde@michelhausen.gv.at)



Plotdatum: 11.03.2024  
Maßstab (im Original): 1:1 000  
Erstellt durch Anwender:  
Sandra Endres\_Michelhausen

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



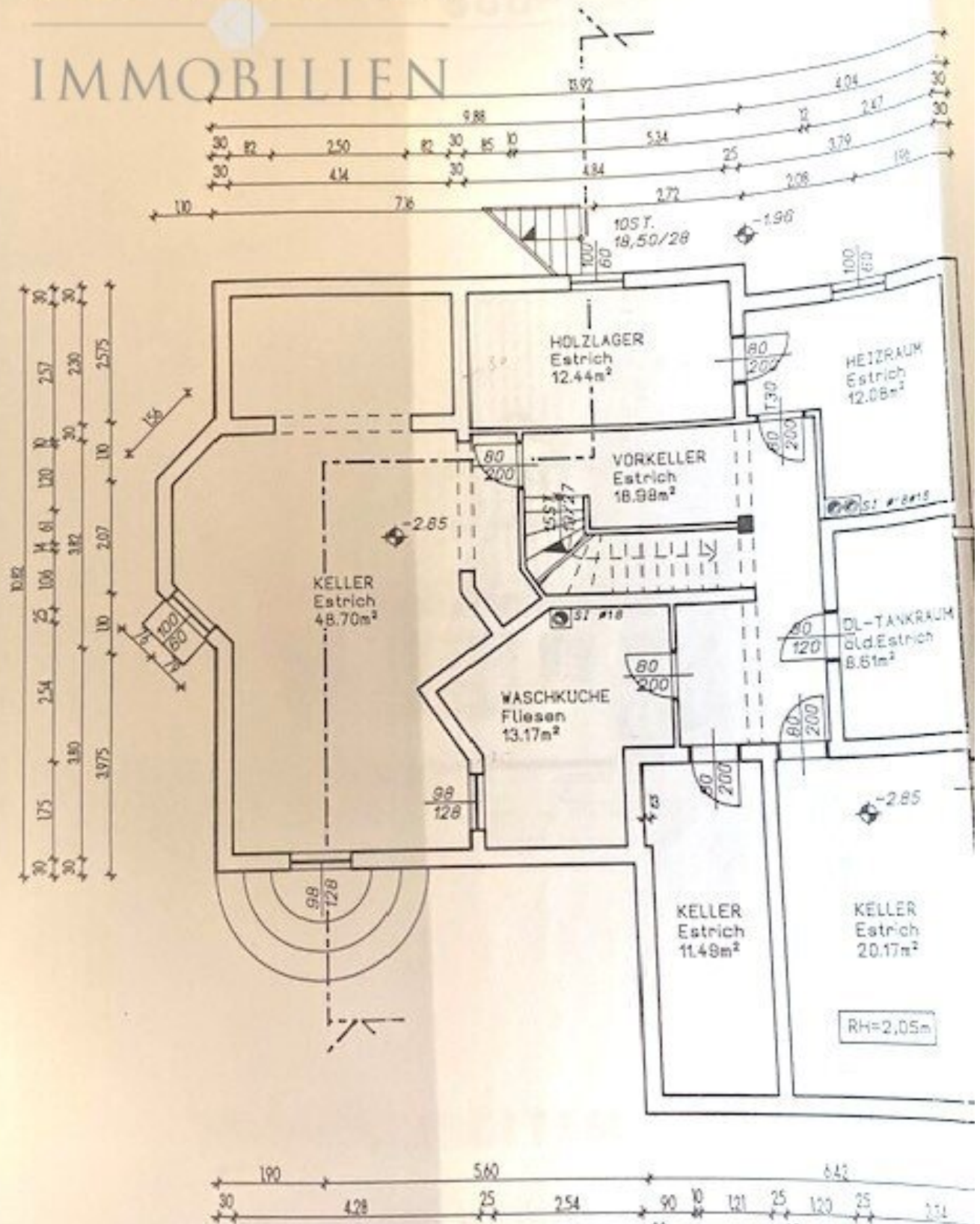




# KELLERGEWOSS

# KOKRON

## IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Der 1999 errichtete **Landsitz in Mitterndorf bei Tulln** bietet auf rund **330m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem 3.800m<sup>2</sup> großen Garten** komfortables Wohnen. Das gut erhaltene Landhaus, das 2010 renoviert wurde, war einst ein Reiterhof wird aber seit 10 Jahren als Nebengebäude und Poolhaus für das zwischen den Gebäuden errichtete Salzwasser-Pool genutzt.

Das 4.000m<sup>2</sup> große Gelände ist ideal für Tierliebhaber, bei Bedarf mit Platz für bis zu 7 Pferde. Eine Doppelgarage und ein Abstellplatz für bis zu 3 Autos sind ebenfalls vorhanden. Eine Photovoltaik-Anlage und eine neu installierte Kombiheizung sorgen für niedrige Energiekosten.

Der Keller bietet einen 50m<sup>2</sup> großen Raum, der als Yoga-Raum genutzt wurde. Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Wohnküche, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC und ein Gästezimmer. Das Dachgeschoss beinhaltet 4 Schlafzimmer, zwei davon mit Loggia und ein weiteres Badezimmer.

**Nutzfläche gesamt: 336,17m<sup>2</sup>**

## Besichtigungen

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Besichtigungen sind sehr gerne auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende möglich. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen sehr gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap