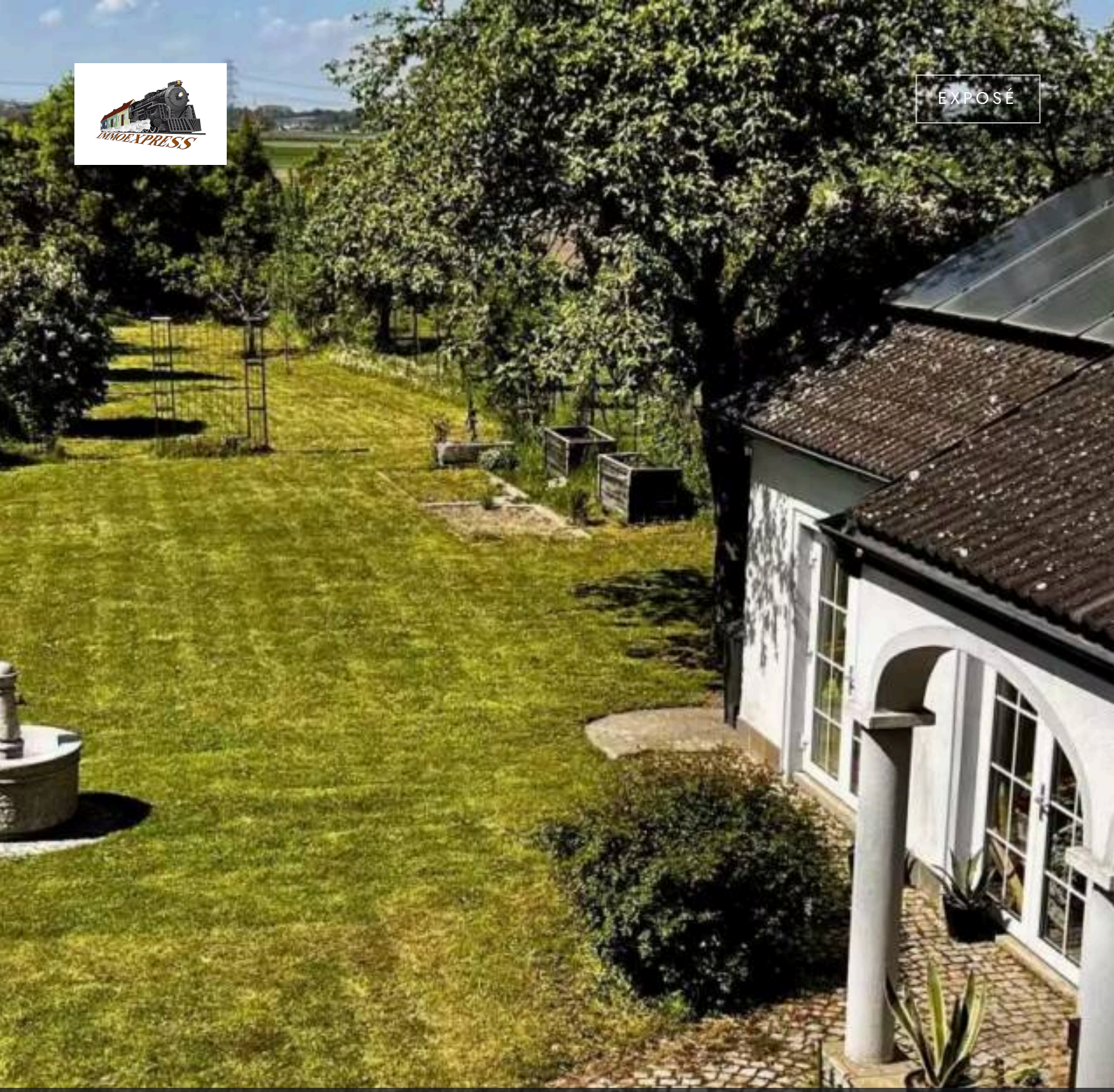


EXPOSÉ

HAUSLEITEN · LANDHAUS

# Traumhaus mit zwei separaten Wohneinheiten und XL-Potenzial in Ruhelage nahe Tulln

| 649.000 € | 325 m² | 13 | 2.126 m² |
| --- | --- | --- | --- |
| ZU VERKAUFEN | WOHN-/NUTZFLÄCHE | ZIMMER | GRUNDSTÜCK |

BESCHREIBUNG

# Traumhaus mit zwei separaten Wohneinheiten und XL-Potenzial in Ruhelage nahe Tulln

**649.000 €**
ZU VERKAUFEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 325 m² | Objektart | Landhaus |
| Grundstück | 2.126 m² | Vermarktung | Zu Verkaufen |
| Zimmer | 13 | Objektnummer | O2100166727 |

Es bietet sich Ihnen hier eine seltene Gelegenheit zum Erwerb dieser außergewöhnlichen Liegenschaft in absoluter Grünruhelage. Auf einer Grundstücksfläche von 2.126 m² wurde dieses wunderschöne in Massivbauweise im Landhausstil hergestellte Gebäude im Jahre 1991 fertiggestellt, sukzessive über die Jahre immer wieder adaptiert und eröffnet Ihnen eine Vielzahl an Optionen zu Ihrer individuellen Nutzung. Auf zwei Ebenen mit zwei separat begehbaren Wohneinheiten stehen Ihnen insgesamt ca. 532 m² an Nutzfläche zur Verfügung.
Die Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 157 m² Wohnfläche begehen Sie über einen wintergartenartigen Vorraum und gelangen sodann durch den Flur in den großzügigen Wohnbereich mit Ausgang auf die ca. 30 m² große Terrasse, die Einbauküche mit angeschlossenem Esszimmer und insgesamt 2 weiteren Zimmern, sowie einem Schrankraum. Der anschließende Flur führt Sie in das Haupt-Badezimmer mit Eckbadewanne und Duschkabine, sowie in 2 weitere als Schlafräume nutzbare Zimmer. Auf dieser Ebene befinden sich überdies ein separates WC, ein kleines Badezimmer und eine Speis.
Das lichtdurchflutete Obergeschoss mit ca. 147 m² Wohnfläche versprüht durch seine Dachschrägen und die rustikalen Holzbalken an der Decke einen unvergleichlichen Charme. Über den Stiegenaufgang gelangen Sie in den Vorraum mit Zugang zu 3 zentral begehbaren Schlafzimmern und der vollausgestatteten Einbauküche. Vom riesigen Wohnzimmer mit dem durch eine Glaswand abgetrenntem Büro/Fitnessraum mit einem weiteren angeschlossenen Zimmer eröffnet sich Ihnen der ca. 14m² große Sonnenbalkon mit Blick auf den topgepflegten Garten mit u.a. Äpfel- und Zwetschgenbäumen, Wiesen und Feldern - einfach perfekt für die nahende Chill- und Grill-Saison. Ebenfalls im Dachgeschoss befinden sich zudem 2 Badezimmer, ein separates WC und 2 Abstellräume. Die zum großen Teil 3-fach verglasten Kunststofffenster verfügen zum Teil über Fliegenschutz und Sonnenschutz und bieten entsprechend zeitgemäßen Komfort.
Das Haus ist teilunterkellert und beherbergt in 5 Räumen auf ca. 74 m² eine Sauna, die Heizanlage (eben erst serviciert, aktuell Öl- und Holzbeheizung/„Allesbrenner", technisch umrüstbar auf PV/Solar) und bietet somit jede Menge an Stauraum.
Die Wohnbereiche wurden im Jahre 2024 komplett neu ausgemalt und befinden sich somit in einem hervorragenden Zustand.
Durch die Einfahrt in die Garage (ca. 30 m²) gelangen Sie in eine ehemalig von einem Installateur-Betrieb genutzte Halle inkl. Sanitäreinrichtungen, die Ihnen abhängig von Ihren Präferenzen zahlreiche und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offeriert. Sowohl gewerblich, als auch privat finden Sie hier auf ca. 60m² mehr als genügend Platz für etwa Werkstatt, Atelier, Oldtimersammlung, etc. vor.
Weitere Nebengebäude verfügen über zusätzliche ca.70 m² Raum für diverse Verwendungsmöglichkeiten, etwa zur Lagerung von Brennholz, div. Materialien, etc. So befand sich bereits eine Outdoor-Küche in Planung im Garten neben dem Sonnendeck an der Natursteinmauer. Ein Brunnen sorgt zudem für ökologische Bewässerung des uneinsehbaren Gartenparadieses.
Generell weist diese attraktive Liegenschaft ein riesiges Potenzial an Möglichkeiten auf, die sich selbstverständlich an Ihren persönlichen Präferenzen orientiert:
- 2 separate Wohneinheiten: Wohnen zweier Generationen möglich oder aber auch Vermietung einer Wohneinheit
- WG-Eignung auf beiden Ebenen aufgrund der intelligenten und zweckmäßigen Raumaufteilung
- vielfältige gewerbliche Nutzung, u.a. weiteres separates Büro im EG
- Ausbau bzw. Adaptierung der außenliegenden Räumlichkeiten zur Vermietung auf Basis "Bed & Breakfast" und/oder "Airbnb", wie bereits in der Region

erfolgreich praktiziert. Hierzu würde sich beispielsweise u.a. das ca. 21m2 Studio am Ende des romantischen Arkadenganges perfekt eignen
- Dachgeschoß-Ausbau im OG zum Gewinn zusätzlicher Wohnfläche möglich
- Verbindung der beiden Wohnebenen ebenfalls möglich

Nach Tulln und Stockerau mit jeweils optimaler Infrastruktur betreffend
umfangreicher Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und Kulturveranstaltungen gelangen Sie mit Ihrem Auto in jeweils lediglich ca.10 Minuten. Direkt ins Zentrum dieser beliebten Städte, aber auch zu Park&Ride-Optionen mit exzellenter öffentlicher Verkehrsanbindung nach Wien oder St. Pölten.
Nur 5 Minuten benötigen Sie nach Hausleiten, das ebenfalls gute Versorgung betreffend ärztlicher Einrichtungen, Kindergärten und Schulen, sowie verschiedene Nahversorger zu bieten hat.
Somit können Sie die absolute Ruhe und Natur unmittelbar vor der Haustüre genießen und dennoch in wenigen Minuten inmitten des pulsierenden Lebens mit all seinen Möglichkeiten sein.

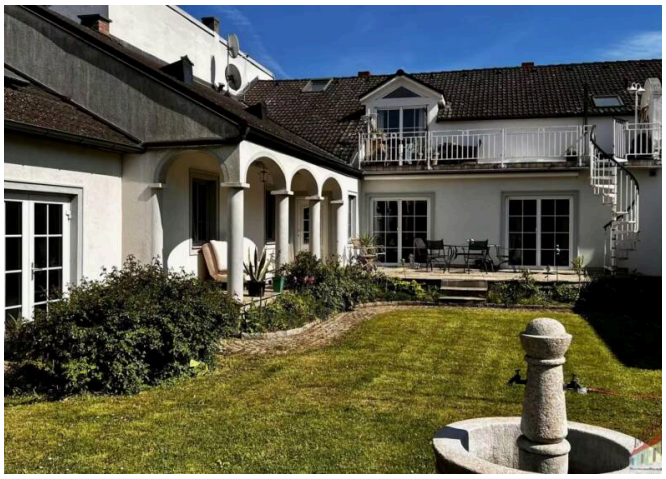
Hinweise:
- Sämtliche Angaben zur Liegenschaft basieren auf Informationen vom Abgeber und/oder Dritten und sind ohne somit Gewähr. Der Makler agiert in seiner Vermittlertätigkeit als Doppelmakler.
- Im Rahmen unserer Partnerschaften unterstütze ich Sie gerne auf Ihren Wunsch bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

## IMPRESSIONEN

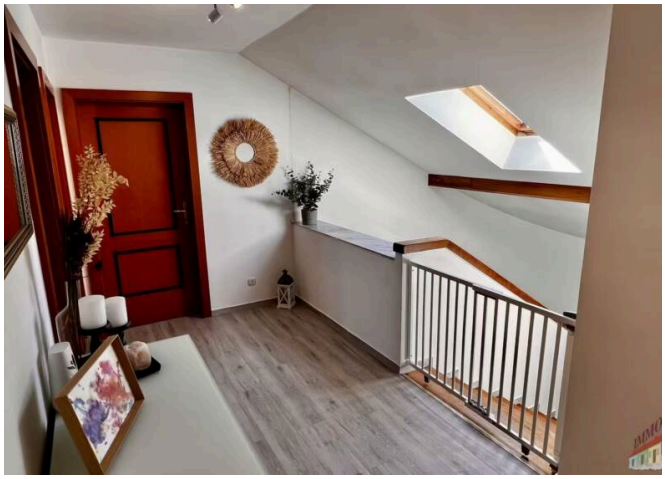












## AUSSTATTUNG

- Abstellraum
- Keller
- WG-geeignet
- Gartennutzung
- teilmöbliert

## WEITERE DETAILS

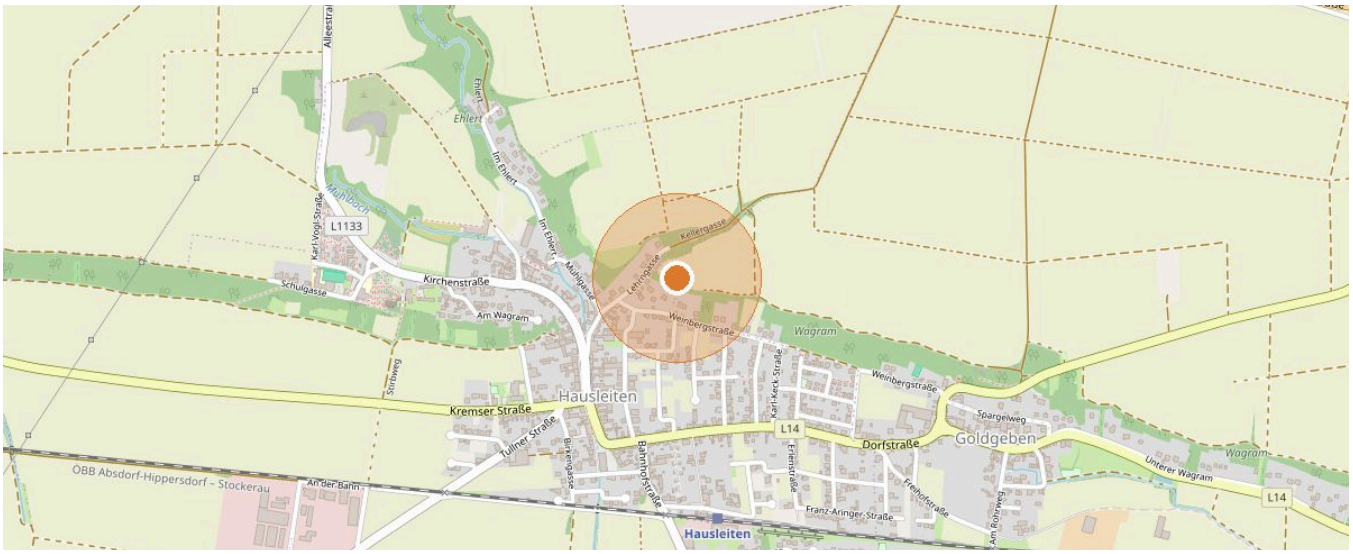
| | |
|---|---|
| Etage | 1 |
| Bezirk | Korneuburg |
| Lage | Hausleiten |

| | |
|---|---|
| Bürofläche | 21 m² |
| Balkone | 1 |
| Balkonfläche | 14 m² |

| | |
|---|---|
| Monatliche Betriebs-/Nebenkosten | 170 € |
| Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt. | 170 € |
| Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt. | 170 € |
| Käuferprovision | 3 zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis |
| Hinweise zu den Preisen | Verhandlungsbasis |
| Wohnfläche | 325 m² |
| Gesamtfläche | 532 m² |
| Ladenfläche | 185 m² |
| Lagerfläche | 164 m² |

| | |
|---|---|
| Terrassen | 1 |
| Terrassenfläche | 30 m² |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Gartenfläche | 1.600 m² |
| Kellerfläche | 75 m² |
| Küche | Komplett |
| Stellplatzart | Garage |
| Verfügbar ab | Nach Vereinbarung |

## LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER




3464 Hausleiten · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER


## Wolfgang Kalinka

Mobil: +43 676 64 64 859

E-Mail: w.kalinka@immo.express


ONLINE ANSEHEN




Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.