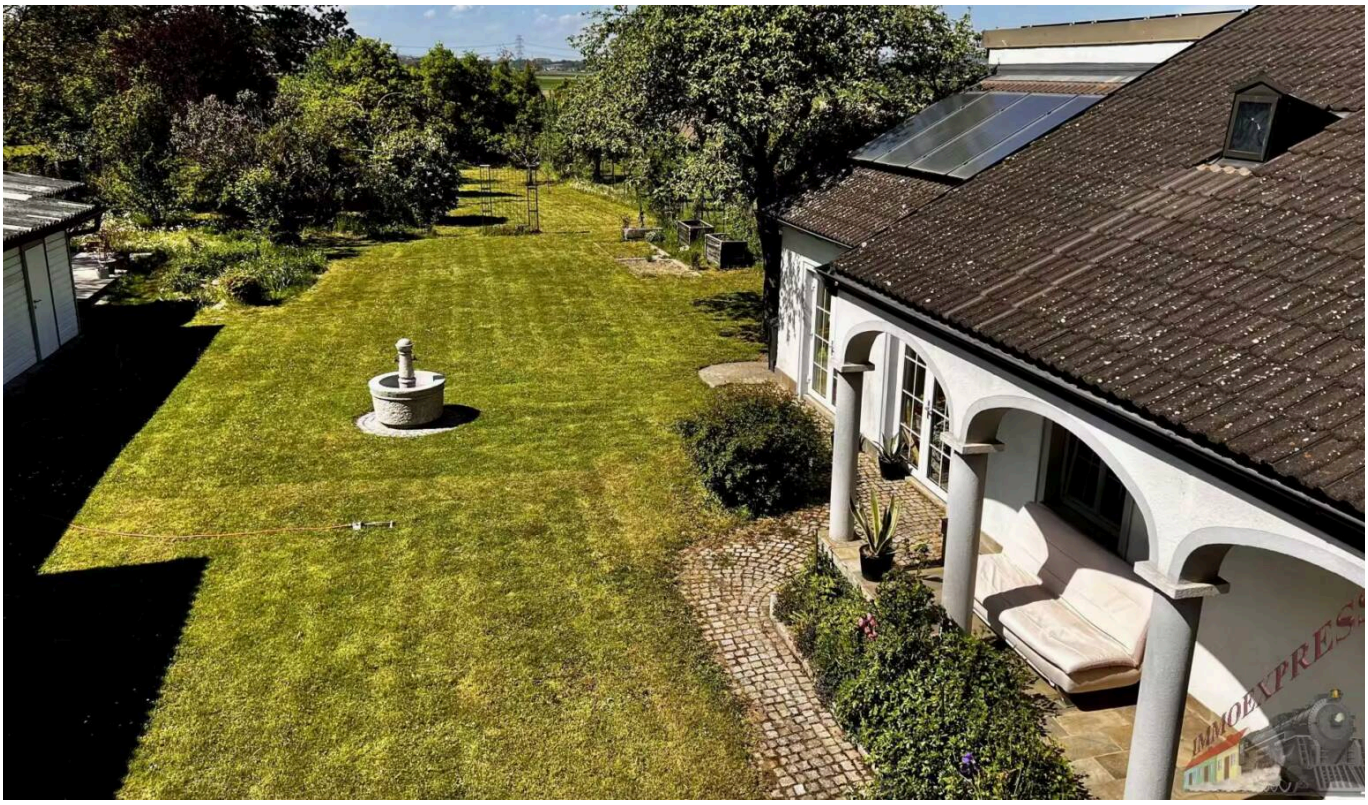


Traumhaus mit zwei separaten Wohneinheiten und XL-Potenzial in Ruhelage nahe Tulln

Country house · 3464 Hausleiten

FOR SALE
649.000 €

325 m²	13	2.126 m²
Living/usable area	Rooms	Plot

Key facts

Living/usable area	325 m²	Property type	Country house
Plot	2.126 m²	Offer	For sale
Rooms	13	Property ID	O2100166727

Description

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.

Features

Storeroom | Garden access | Basement | Partly furnished | Suitable for Flat Share

Further details

Floor	1
District	Korneuburg
Location Quality	Hausleiten
Monthly Service Charges	170 €
Operational Service Charges excl. VAT	170 €
Monthly Costs excl. VAT	170 €
Buyer's Commission	3 zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Prices Remark	Negotiable
Living Area	325 m²
Total Area	532 m²
Shop Area	185 m²

Office Area	21 m²
Balconies	1
Balcony Space	14 m²
Terraces	1
Terrace Space	30 m²
Number of Car Spaces	1
Garden Space	1.600 m²
Basement Space	75 m²
Kitchen	Complete
Car Space Type	Garage
Available from	By arrangement

Storage Area	**164 m²**

Impressions





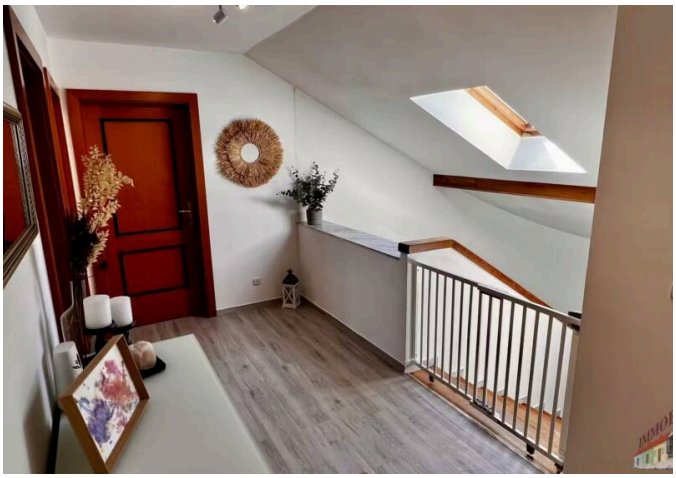




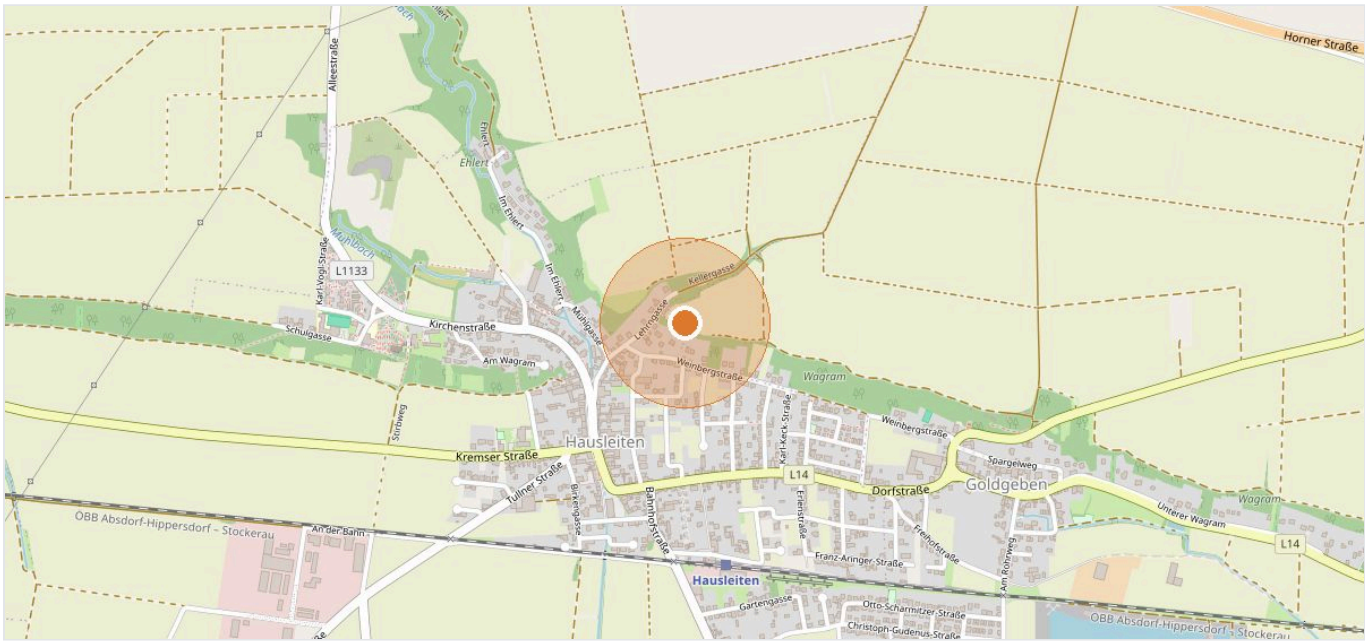








Location



3464 Hausleiten · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact



Wolfgang Kalinka

Mobile +43 676 64 64 859

Email w.kalinka@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

View online: https://immo.express/en/en/?p=291052

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.