

Inserat ID: 54642

erstellt am : 14.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße:

3430 Trübensee

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Christian Domnanovich

Tel:

cdo@la-homes.at

Wohnfläche: 144m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 350m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1877m<sup>2</sup>

### Exklusiver Landtraum mit höchster Wohnqualität für die Großfamilie nahe Tulln



Die perfekte Gelegenheit - Ruhe & Landidylle zu genießen und dennoch eine gute Infrastruktur zu haben - ideal für die Großfamilie

Der Wunsch nach dem Leben im Grünen wird hier zur gelebten Wirklichkeit, da hier ein entspannter

Lebensstil angeboten wird.

Stilvoll und in einer der begehrtesten Lagen in Trübenensee bei Tulln.

Durchdachte Ausstattungsdetails und ein wunderschön angelegter Garten verbinden ländlichen und urbanen Lifestyle mit höchster Wohnqualität.

Schon beim Betreten verspürt man ein angenehmes Gefühl - das Gefühl zu Hause angekommen zu sein!

Das Gebäude wurde die letzten Jahre modernisiert, - dementsprechend befindet es sich in einen guten, sehr gepflegten Zustand.

Bei der Renovierung wurde darauf geachtet, den Charme des Hauses zu erhalten und perfekt mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts zu verbinden - ein außergewöhnliches und großzügiges Flair bieten Ihnen die besten Voraussetzungen für eine moderne und individuelle Raumgestaltung.

Mit einer Wohnfläche von 144 m<sup>2</sup> wird dieses Anwesen jeder Lebenssituation gerecht und lässt sich problemlos an die Bedürfnisse seiner Bewohner anpassen.

Auf drei Ebenen finden hier Paare und Familien großzügige Rückzugsorte zum Wohlfühlen.

Mit insgesamt sechs Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das gesamte Haus ist unterkellert und beinhaltet neben einen Weinkeller, Bauernstube, Sauna, Wirtschaftsraum mit Dusche zusätzlich einen Raum für Feiern mit integrierter Bar.

An das Haus angebaut ist ein Geräteraum & Werkstatt der zum Schnaps brennen adaptiert wurde.

Im Garten befindet sich ein ca. 35 m<sup>2</sup> großes Sommerhaus, welches über eine Abwasch als auch Holzofen verfügt und hervorragend für Partys geeignet ist - kann auch als Gästehaus genutzt werden.

Das Grundstück (bietet von seinen beiden großzügigen Terrassen eine tolle Grünkulisse, ein sehr gepflegtes Gartenambiente mit vielen Details.

Der sonnige und liebevoll gestaltete Garten mit schönen Altbestand an Pflanzen und seinen idyllischen Gartenhaus, Glashauss, Gemüsegarten, Werkstatt und Holzlagerschuppen lädt zum Verweilen ein.

Eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Garage mit anhängigen Hobbyraum, separiert vom Haus, direkt an der Gasse gelegen, komplettiert die Liegenschaft.

Die Wohndidylle punktet mit naturumgebener Ruhelage mit gleichzeitig bester Infrastruktur.

Das Wohnhaus gliedert sich auf in:

Erdgeschoss:

Vorraum mit Garderobe

Küche mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten  
großzügiges Wohn - Esszimmer mit Kachelofen, mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den  
sehr gepflegten Vorgarten  
Abstellraum  
WC  
1 Zimmer  
angebauter Geräteraum ( Schnapsbrennerei )

#### Obergeschoss:

Tageslicht-Bad mit Wanne  
WC  
3 Zimmer mit Zugang auf den Balkon  
1 Büroraum

#### Kellergeschoss:

Heizraum  
Sauna & amp; Dusche  
Weinkeller  
Bauernstube  
Partyraum

#### Resümee:

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten  
Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt nicht nur für die Großfamilie sondern auch als ideale  
Anlage und Investment.

Ob Sie auf der sonnigen Terrasse die Seele baumeln lassen, oder mit Freunden und Familie den  
Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen ? all das und noch viel mehr finden Sie hier.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur  
Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

[cdo@la-homes.at](mailto:cdo@la-homes.at)

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt &lt;4.000m Apotheke &lt;4.000m Klinik &lt;8.500m Krankenhaus

&lt;5.000m Kinder & Schulen Kindergarten &lt;4.000m Schule

&lt;4.000m Universität &lt;5.500m Höhere Schule

&lt;5.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;4.000m Bäckerei

&lt;4.000m Einkaufszentrum &lt;4.000m Sonstige Bank &lt;1.500m Geldautomat

&lt;1.500m Post &lt;4.000m Polizei &lt;4.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof

&lt;4.500m Autobahnanschluss &lt;2.000m Flughafen &lt;7.500m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1877m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 144m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 350m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Oel,

Zimmer: 6

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

Nebenkosten: 114€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christian

Nachname: Domnanovich

E-Mail: cdo@la-homes.at