

## Kontakt



Telefon :  
+43/2772/54160  
E-Mail :  
[moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro :  
Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse :  
3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer:  
**2587/3307**  
Objekt Typ:  
**Wohnung**  
Bundesland:  
**Niederösterreich**  
Adresse:  
**3441 Pixendorf**  
Kaufpreis:  
**€ 349.000,-**  
Wohnfläche:  
**ca. 77,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer:  
**3**

## Beschreibung

### Gartenwohnung mit großer Terrasse

SCHÖNE GARTEN-TERRASSENWOHNUNG IM TULLNERFELD

RAUMAUFTEILUNG: Wohn-/Esszimmer mit Küche, 2 Schlafzimmer zur Terrasse hin, Badezimmer, WC, Vorraum

AUSSTATTUNG: die Wohnung ist sehr hochwertig ausgestattet mit Parkettböden "Landhausdiele Eiche", Einbauküche mit Geräten, Bad und WC verflies, begehbare Glasdusche, Spiegelschrank, geheizt wird mit Fernwärme/Fußbodenheizung, Tiefgaragenplatz und Kellerabteil mit ca. 6m<sup>2</sup>

GARTEN: Rasenfläche mit ca. 41m<sup>2</sup>, eingezäunt, Terrasse mit ca. 27m<sup>2</sup> nach Westen ausgerichtet, Wasser- und Stromanschluss

SONSTIGES: Fahrradkeller, Kinderspielplatz

LAGE: die Wohnung liegt nur ca. 4 min. vom Tullnerfelder Bahnhof entfernt, Wien ist mit der Hochleistungsbahn in ca. 13 min. erreichbar, ca. 9 km von Tulln entfernt

GEMEINDE: Pixendorf liegt im Gemeindegebiet Michelhausen, in der Gemeinde gibt es mehrere Kindergartengruppen und eine Volksschule, weiters verfügt Michelhausen über einen Supermarkt, den Biohof Baum, eine Bäckerei, Frisör und weitere Gewerbebetriebe. In der Umgebung gibts mehrer Gastronomie- und Heurigenbetriebe. Pixendorf verfügt auch über ein Ärztezentrum, Zahnarzt und Apotheke.

FREIZEIT: Die im Tullnerfeld angelegten Radwege laden zu ausgedehnten Rad-, Jogging- oder Walkingrunden ein. Das Hallenbad und Freibad Tulln ist in nur wenigen Autominuten erreichbar. In der Gemeinde sind diverse Sport- und Kulturvereine aktiv.

BETRIEBSKOSTEN: € 219,60 inkl. Ust.  
RÜCKLAGE ALLGEMEIN: € 45,00  
RÜCKLAGE ALLGEMEIN: € 4,50

GESAMTKOSTEN: € 269,10 inkl. Ust. monatl.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Anton Mörtl gerne unter 0664/357 74 67 zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt  
Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und NÖ!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis:  
**€ 349.000,-**

Betriebskosten:  
**€ 269,-**

Käuferprovision:  
**3% zuzüglich 20% MwSt**  
Wohnfläche:  
**ca. 77,00 m<sup>2</sup>**  
Gartenanteil  
**41,70 m<sup>2</sup>**  
Terrassenfläche:  
**27 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche:  
**4 m<sup>2</sup>**  
Zimmer:  
**3**  
Bäder:  
**1**  
WC:  
**1**  
Keller:  
**Ja**  
Anzahl der Terrassen:  
**1**  
Möblierung:  
**Küche**

Baujahr:  
ca. 2021  
Garage:  
1  
HWB:  
25.0 kWh/(m²a)  
Klasse HWB:  
B  
FGEE:  
0.76  
Klasse FGEE:  
A  
Schlafzimmer: 2  
**Fotografien**















# GUTSCHEIN\*

FÜR EINE KOSTENLOSE VERKEHRSWERTERMITTLUNG

## Sie möchten Ihre Immobilie VERKAUFEN oder VERMIETEN?



Seit **30 Jahren** stehen wir unseren Kundinnen und Kunden mit unserem *Know How* zur Seite - und das vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe!

In einem unverbindlichen Beratungsgespräch evaluieren wir Ihre Vorstellungen, bewerten Ihre Immobilie und besprechen gemeinsam die Möglichkeiten am aktuellen Immobilienmarkt.

*Ihre Immobilie in  
besten Händen!*



Anton Mörtl

0664/357 74 67

[a.moertl@immobilien-moertl.at](mailto:a.moertl@immobilien-moertl.at)

IMMOBILIEN  
MÖRTL Anton Mörtl OG

[www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at)

\* Keine Barablöse möglich

Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK