

## Wohnen direkt an der Donau



Außenansicht

**Objektnummer: 4474**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Gesamtmiete</b>	1.203,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.203,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt eine **3-Zimmer Wohnung im Marc Aurel Park**, im Zentrum von Tulln in bester Lage.

Diese 2002 fertiggestellte Wohnhausanlage zeichnet sich durch die zentrale Lage direkt an der Donaulände aus. Der außergewöhnliche Standort, die zahlreichen Bildungs-, Kultur-, Einkaufs- und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe und die extrem hohe Lebensqualität der Stadt Tulln, machen diese Wohnung zu einer ganz besonderen.

Auf insgesamt ca. 86m<sup>2</sup> finden Sie in der exklusiven Wohnhausanlage, im 3. Liftstock gelegen, eine hochwertig ausgestattete, gut geschnittene Wohnung, die Sie barrierefrei erreichen.

Vom zentralen Vorraum aus betreten Sie alle weiteren Räume. Das große Wohnzimmer mit offener Küche, die Ihnen ablösefrei zur Verfügung steht, bietet einerseits einen Blick ins Innere der Wohnhausanlage, beim küchenseitigen Fenster blicken Sie auch Richtung Donau. Die Küche teilt den Raum in einen Ess- und einen Wohnbereich, der sich gut einrichten lässt.

Das nordseitig gelegene Hauptschlafzimmer hat einen traumhaften Donaublick, der am Abend spektakuläre Sonnenuntergänge bietet. Das zweite Schlafzimmer ist östlich ausgerichtet, hier begrüßt Sie die Morgensonne.

Die weiteren Räumlichkeiten teilen sich in ein Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne sowie Anschluss für Waschmaschine, ein separates WC sowie einen Abstellraum auf.

Das Apartment ist mit Parkettboden, Fliesen, mehrfach verglasten Fenstern und außenliegenden, elektrisch steuerbaren Jalousien ausgestattet. Die Heizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels der wohnungseigenen Gastherme, die auch das warme Wasser herstellt.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil sowie ein Parkplatz im überdachten Parkdeck. Die Kosten von € 50,- dafür sind in der Gesamtmiete bereits inkludiert. Zu den allgemeinen Räumen gehören außerdem noch zwei Fahrradabstellräume.

Wassersport Fans kommen bei diesem, direkt an der Donau gelegenen Haus, voll auf ihre Kosten. Direkt am Donauufer finden Sie unweit entfernt den Wasserskiclub und mit dem Fahrrad erreichen Sie in wenigen Minuten den in unmittelbarer Nähe an der Großen Tulln gelegenen Segel- und Ruderverein. Der Yachthafen sowie das Aubad im Osten der Stadt sind auch nicht weit entfernt und auf direktem Weg entlang der Donau in wenigen Minuten erreichbar.

Auch gastronomisch hat die Donaulände in Tulln einiges zu bieten: von der griechischen Taverne über ein Sommercafe, einen Eiswagen bis zum neuen Lifestyle Restaurant, dem

"Süddeck" sowie zahlreichen Specials bei Veranstaltungen auf der Donaubühne, finden Sie hier kulinarische Erlebnisse für jeden Geschmack.

Das bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbare Zentrum von Tulln bietet unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Kulturbetriebe, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen. Tulln ist außerdem als Schul- und Universitätsstadt sowie als Messestandort bekannt. Volksschule und Kindergarten sowie Mittelschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf [www.tulln.at](http://www.tulln.at).

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap