

Villenviertel Zentrum Tulln: Traumwohnung mit Garten und Terrasse



Wohnzimmer

Objektnummer: 4501

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2005
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	52,00 m²
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	171,24 €
Heizkosten:	76,75 €
USt.:	39,98 €
Provisionsangabe:	

21.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

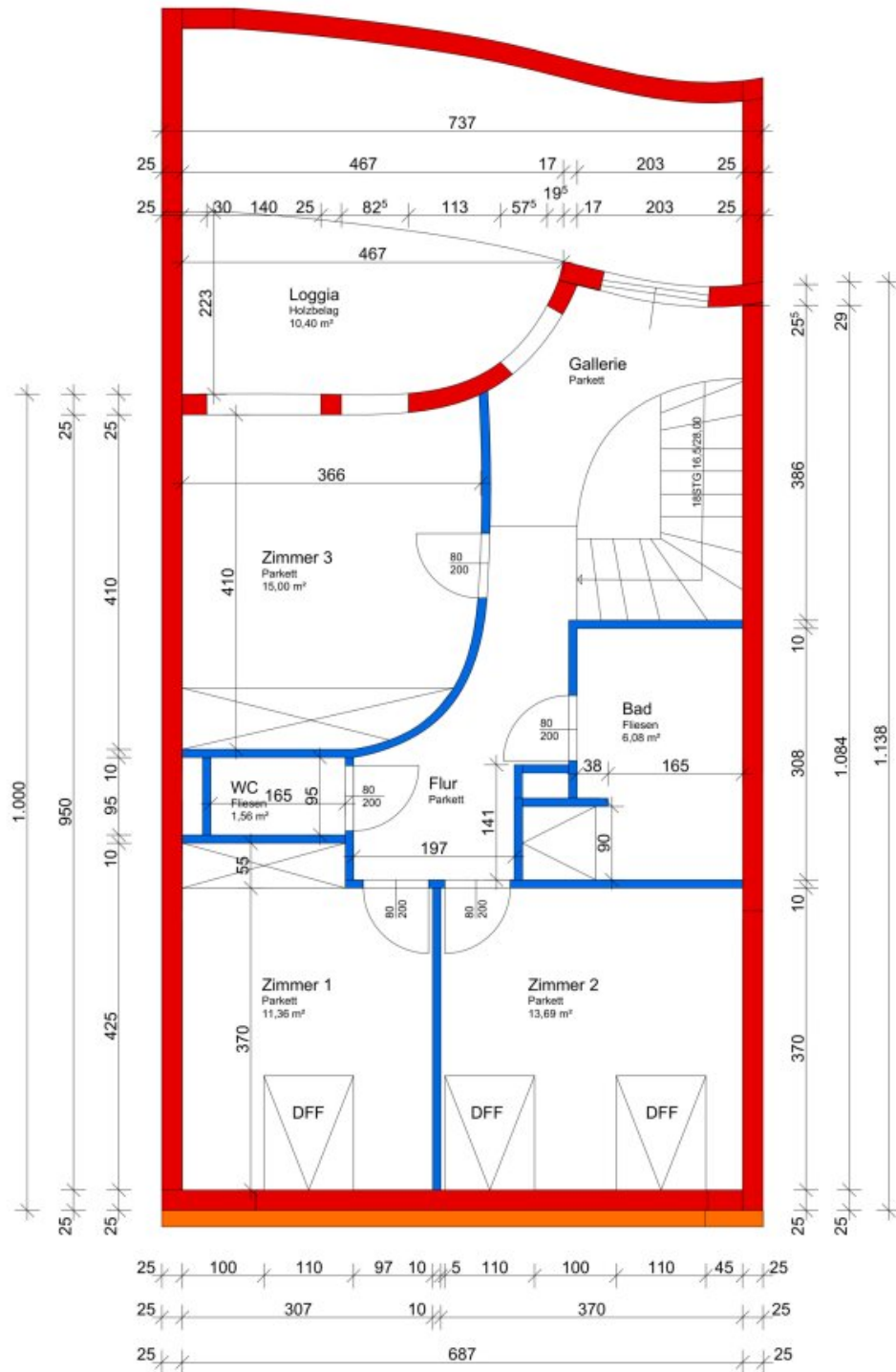


Claudia Friesinger









Objektbeschreibung

Im **Zentrum von Tulln** in bester Lage, mitten im **Villenviertel** unweit des Hauptplatzes, kommt eine wunderschöne, moderne 4-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Diese Rarität mitten in Tulln besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, perfekte Raumaufteilung sowie an Feng Shui Bauweise angelehnte Elemente, die sich in den harmonischen Rundungen des Bauwerkes darstellen.

Der Eingang in die exklusiv ausgestattete ca. 137m² große Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. Stock des Gebäudes. Die Wohnung bietet Ihnen eine perfekte Raumaufteilung. Im offen gestalteten ersten Geschoss gelangt man vom Vorraum in das ca. 37 m² große Wohnzimmer mit Ausgang auf die südseitig gelegene ca. 20 m² große Terrasse. An der Nordseite befindet sich die große offene Wohnküche, welche mit einer hochwertigen, modernen Einbauküche inkl. Herd, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler sowie Kühl-Gefrier-Kombination und einem großen Essbereich ausgestattet wurde. Ebenfalls auf der gleichen Etage finden wir hier noch einen Garderobenraum, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein WC.

Über eine elegante, geschwungene Holztreppe unter der auch noch ein Home-Office Bereich Platz findet, gelangen Sie in die obere Etage der Wohnung. Hier öffnet sich eine kleine Galerie sowie das Haupt-Schlafzimmer auf eine ca. 10 m² große Loggia. Zwei kleinere Schlafzimmer, die sich als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder vieles andere eignen sowie das Bad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken und ein weiteres separates WC komplettieren die zahlreichen Räume der schönen Wohnung.

Alle Räume wurden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über die Gaszentralheizung des Hauses betrieben wird. Die Abrechnung erfolgt mittels Wärmemengenzähler. Zusätzlich wurde sowohl der Wohnbereich als auch das Haupt-Schlafzimmer mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Im Erdgeschoss der Liegenschaft steht Ihnen ein privater Einlagerungsraum sowie ein gemeinsamer Weinkeller zur Verfügung. Hier befindet sich außerdem der Fahrradabstellplatz und Ihr ca. 52m² großer Eigengarten mit Hochbeet und Gartenhütte, der Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Ein Abstellplatz in der Duplex-Garage ist im Kaufpreis bereits mit inbegriffen.

Die in der Wohnung befindliche hochwertige Möblierung kann nach Vereinbarung komplett übernommen werden. Auf Anfrage senden wir Ihnen das Exposé mit weiteren Fotos zu und vereinbaren sehr gerne einen Besichtigungstermin. Vorab steht Ihnen bereits ein kurzer Rundgang auf unserem Youtube Kanal zur Verfügung >> <https://youtu.be/GG9BRivuQbY>

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap