ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Bahnhof-Nähe / 4 Zimmer-Wohnung mit unverbaubarem Fernblick

Objektnummer: 960/68086

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1973
Nutzfläche:	96,15 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	178,67 €
USt.:	20,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

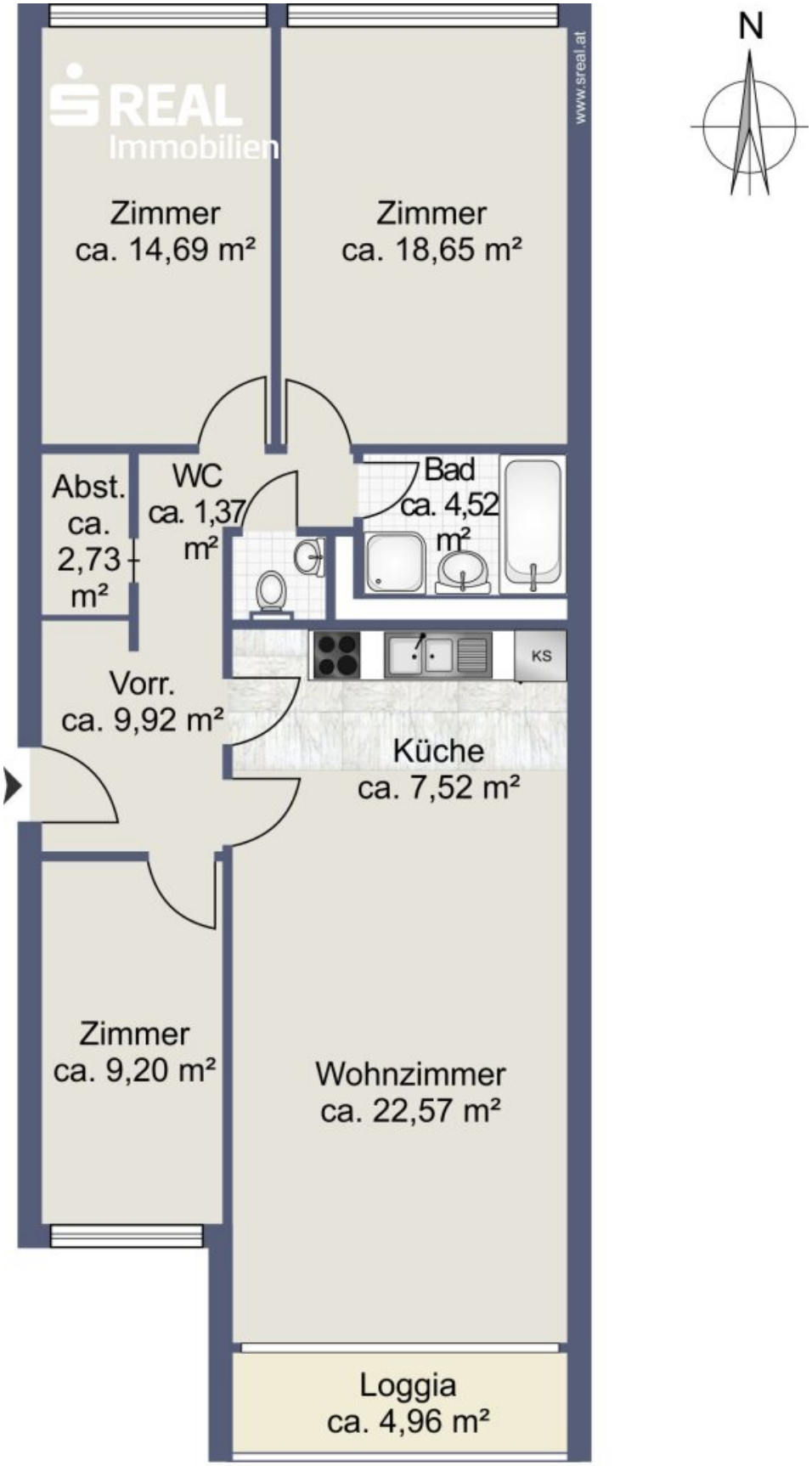
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

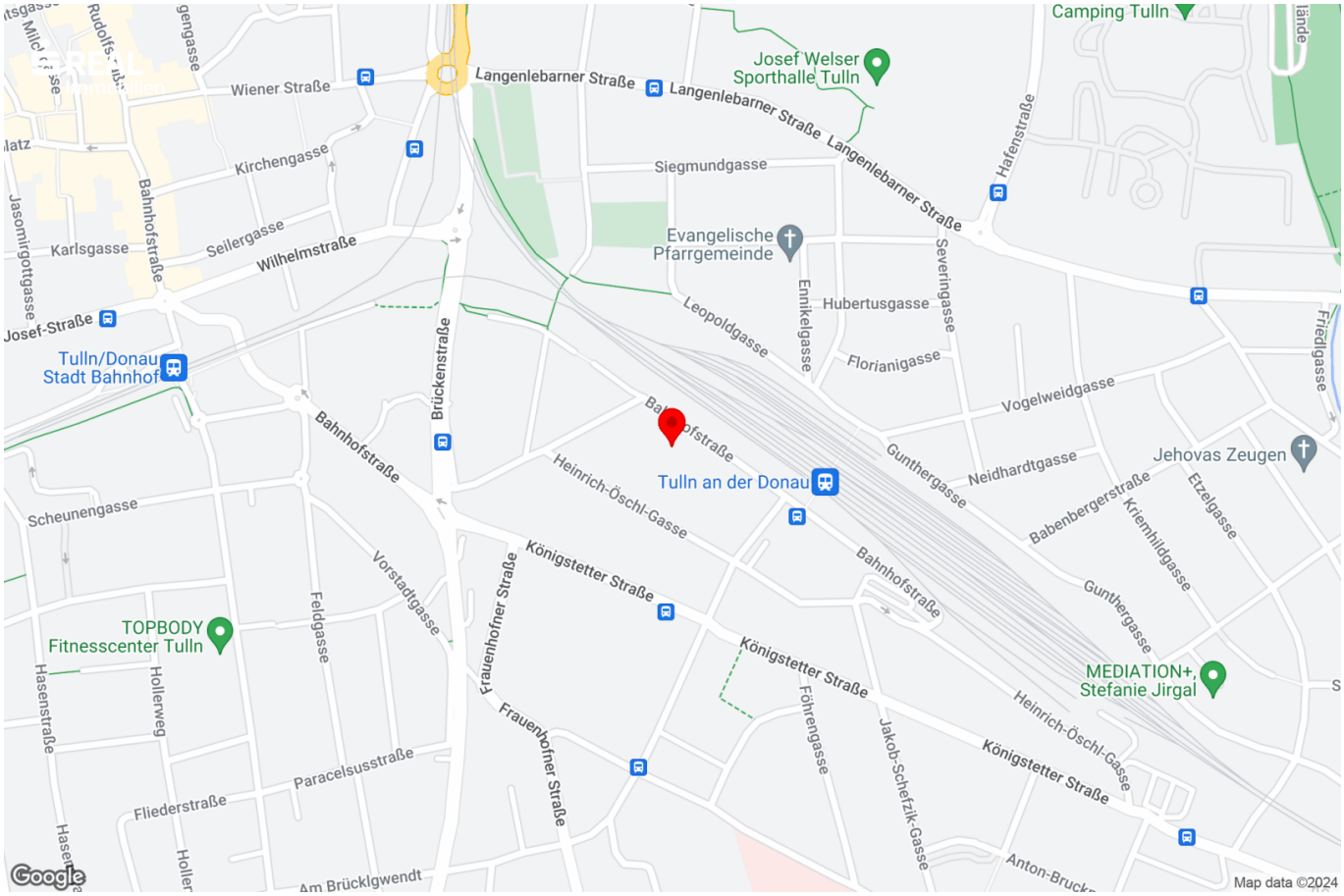
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


Camping Tulln
Josef Welser
Sporthalle Tulln
Langenlebarner Straße
Langenlebarner Straße
Langenlebarner Straße
Wiener Straße
Kirchengasse
Siegmundgasse
Hafenstraße
Evangelische
Pfarrgemeinde
Karlsgasse
Seilergasse
Wilhelmstraße
Bahnhofstraße
Jasomirgottgasse
Severingasse
Ennikelgasse
Hubertusgasse
Leopoldgasse
Florianigasse
Josef-Straße
Tulln/Donau
Stadt Bahnhof
Brückenstraße
Friedlgasse
Vogelweidgasse
Bahnhofstraße
Gunthergasse
Neidhardtgasse
Jehovas Zeugen
Tulln an der Donau
Heinrich-Öschl-Gasse
Babenbergerstraße
Etzelgasse
Kriemhildgasse
Scheunengasse
Vorstadtgasse
Königstetter Straße
Bahnhofstraße
Gunthergasse
Feldgasse
Frauenhofner Straße
TOPBODY
Fitnesscenter Tulln
Königstetter Straße
MEDIATION+,
Stefanie Jirgal
Föhrengasse
Jakob-Scheftzik-Gasse
Heinrich-Öschl-Gasse
Hasenstraße
Hollerweg
Frauenhofner Straße
Königstetter Straße
Paracelsusstraße
Fliederstraße
Am Brücklgwendt
Google
Map data ©2024

Objektbeschreibung

Anleger & Eigennutzer - Ruhelage - traumhafte Süd-Loggia - 4 Zimmer - Abstellraum - Kellerabteil

Diese ca. **96 m²** große **Eigentumswohnung** befindet sich im **5. Liftstock** eines in den **70er Jahren** errichteten Wohnhauses, in **unmittelbarer Nähe zum Bahnhof** der schönen Gartenstadt Tulln.

Das **Highlight** der Wohnung ist definitiv die **uneinsehbare Süd-Loggia**, von der aus man bei Schönwetter einen herrlichen **Weitblick** bis auf das Alpenvorland hat.

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- gepflegte **Miele-Einbauküche** inkl. sämtlicher Geräte (Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Herd, Backrohr)
- 3 Zimmer, welche optimal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können
- helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die ca. 5 m² große Loggia mit Süd-Ausrichtung
- geräumiger Abstellraum / Speisekammer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Der Fußboden ist in den Nassbereichen mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Parkettboden, Spannteppich und Linoleumboden versehen.

Sowohl Vorraum, Wohnzimmer als auch Schlafzimmer sind mit

Tischlermaßmöbeln ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Gas-Etagenheizung**.

Ein PKW-Stellplatz im Freien kann bei Bedarf angemietet werden.

- monatliche Betriebskosten-Vorschreibung: **€ 360,85,00 brutto** (inkl. Wohnbauförderung, Reparaturrücklage und Verwaltungskosten)

Das Wohnbauförderungsdarlehen vom Land Niederösterreich in Höhe von ca. **€ 698,81** kann beim Kauf bei Förderungswürdigkeit übernommen werden (Restlaufzeit bis 10/2025).

Ein Fahrradabstellraum, ein Gemeinschaftsgarten/Spielplatz sowie ein zugehöriges Kellerabteil ergänzen dieses tolle Angebot!

Hier geht's zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3052791?accessKey=661c

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die Gartenstadt Tulln mit tollen Einkaufsmöglichkeiten (charmanter Hauptplatz – Einkaufscenter Rosenarcade/über 50 Shops) und einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen (Donaubühne) und feinster Kulinarik bietet eine hohe Lebensqualität. Nur ca. **2 Gehminuten** von der Wohnung entfernt befindet sich der **Bahnhof Tulln** mit einer optimalen öffentlichen Verkehrsanbindung nach Wien.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.