# Ideal für Pendler oder als Anlagewohnung



**Objektnummer: 1132** 

Eine Immobilie von Grasl - clever Immobilien KG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 3430 Tulln an der Donau

Baujahr:1970Zustand:GepflegtWohnfläche:97,50 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Stellplätze: 1

Heizwärmebedarf: C 91,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,69

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**

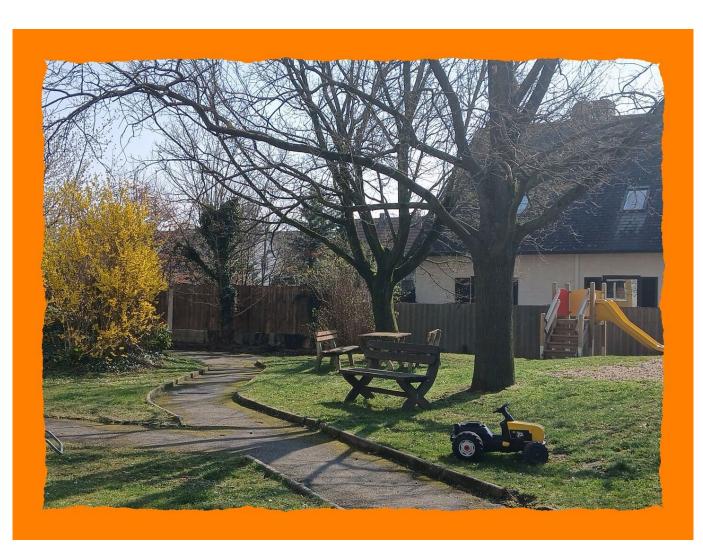


### Sylvia Bacsa-Weigl

Grasl - clever Immobilien KG Wienerstrraße 11 3430 Tulln

H +43 699 1300 1006

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















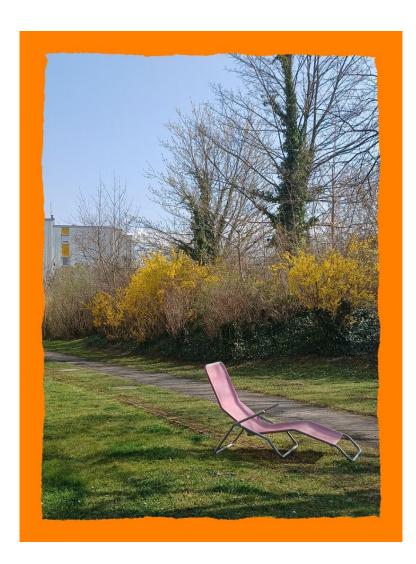




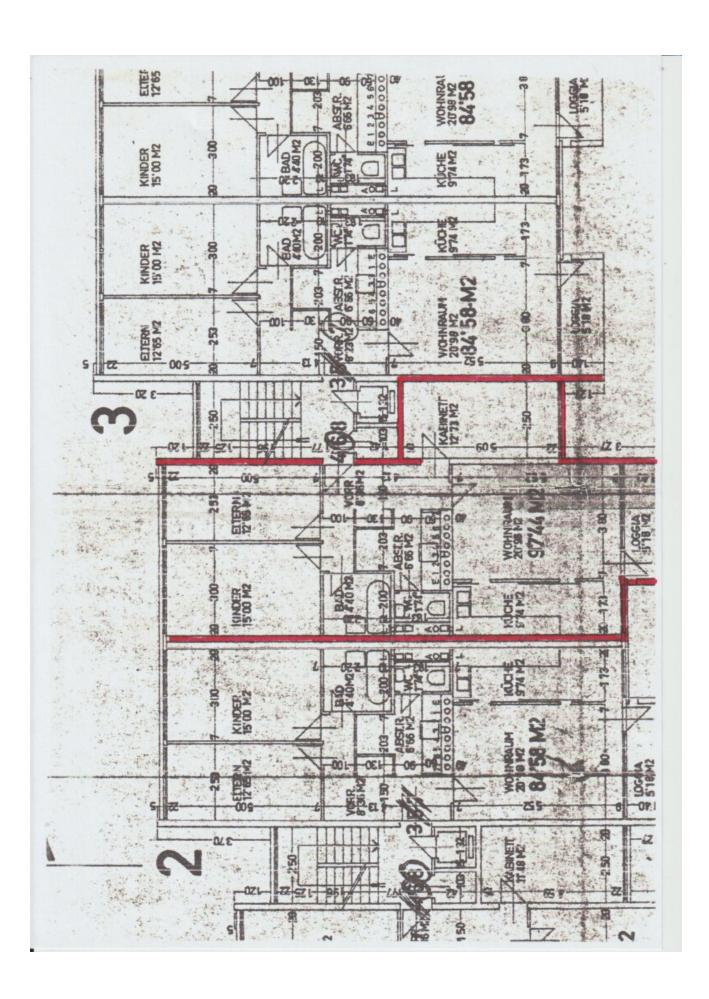












Prüfung elektrise	cher	Ania	gen						
Prüfprotokoll Nr. 2024121201KK Sten 1/7						scholdberger			
			Sestellinummer 5		Autrag	pehrer			
						Schwiderpe Approximentale 107 3430 Tulin BB02277962579 Fee: 02277952990			
[3430 Tuth						and has respected discussion	-		
Prüfung nach:	E 8001	661 D	OVE OWONIN E 8001 110VE E 8001-6-62 2	EN	1 28 1	DATE OF E BIRT D -			
Neuanlage [] Erwi	eiteru	ung 🗆	Anderung  Instandsetzur	ng 🗆	W	iederholungsprüfung &	2		
Beginn der Prüfung: 12.12.2024 Beauftragter des Auftraggebers					Prüfer Unterschrift: Karl Kohlberger				
Ende der Prüfung:					0676 83 627 214				
Netz 230/400V			Netz Form: TN-C □	TN-	SZ	TN-C-S D TT E		TO	
Netzbetreiber: Netz NO		oh							
Besichtigen	ОК	Nich		OK	Nicht		OK	Nicht OK	
Auswahl der Betriebundtel	Z		Kennzeichnung Stromkreis, Betriebsmittel	8		Zigirgichet			
Trems and Schalapsille	In		Kannoschnung N- und PE-Leiter			/ laudpotertistangero			
Brandstschotungen			Leitenerbindungen			Zus. 0/1 Potertalausgleich			
Debalusesystemiechnik			Schutz- und Übenwachungservichtungen			Dokumentation			
Label Leitungen Stromschienen	D		Basisschutz Schutz gegen direktes Benühren	D		sere Erphrangsbiller			
Erproben	-								
unktionsprüfung der Artlage			Funktion der Schutz-, Sichemets und Übenveichungsenrichtungen			Rechtschenfeld der Drehshomsteckdose			
	8		Drehnchtung der Motoren			Gebilutesystemiechnik			
lessgerät lessgerät Nr.:MPI-540-F urchgängigkeit des Sc		zleite	s ≤1Ω Ø			Erdungswidersta	nd R	e [Ω] -	
urchgängigkeit Potent	ialaı	ısgle	ch (≤ 1 Ω)						
damenterder 🗆 Hax	phons	serietu	ng 🗆 Hexpungsanlage 🗇	EDV-A	crage	D Artenneran	lage (S)	5	
upterdungsschiene   Hau	ptsch	gzielter	☑ Kimaniage □	Telefo	nanlage	□ Gebludeko	nstrukt	on	
ssexpendierusher 🗆 Gas	meni	prute	☐ Autruplanage ☐	Bitzst	numeri	ege D			
wendete Messgeräte nel	Fa	brika	t Sonel Fabrikat — I540PV Typ. —			Fabrikat— Typ:—			
fergebnis: Keine Mangel Mangel			Prüf-Plakette angebracht:	ja nen	2 20	Schster Prüftermin: 29			

	Aufragnehmer:	
Die sistorache Anlage wurde gemäß dem Übergabericht ordnungsgemäß	Die elektrache Anlage entspricht den anerkannten Regeln der	
	Elektrolectrols	
	Die elektrische Anlage entspricht nicht anerkannten Regets der	
	Elektrolectrok	
Diss PrOlproleikal wurde digital erateit und ist ohne Unterschrift gültig		

## **Objektbeschreibung**

- \* Ideal für Pendler 3min zu Fuß zum Hbf Tulln kein Zweitauto mehr nötig,
- \* 4-Zimmer Eigentumswohnung mit verglaster Loggia.
- \* Einbauküche (Peter Max) zum Wohnzimmer offen gestaltet, Siemens Geräte (Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler)
- \* Bad mit Wanne, extra WC
- \* Der Vorraum mit Einbauschränken (von Peter Max) sorgt für zusätzlichen Stauraum für die Garderobe, Schuhe uvm.
- \* Vor ca.10 Jahren neue Fenster in der gesamten Wohnung & Loggia Außenrollos.
- \* Das helle sonnige Wohnzimmer mit der integrierten Küche, einem Essplatz und einer gemütlicher Wohnlandschaft bietet genügend Platz für Sie und Ihre Familie.

Zusätzlich gibt es die Möglichkeit der Nutzung eines Gemeinschaftsgarten, Spielplatz, Fahrradraum sowie einer Waschküche.

Auf Wunsch steht ihnen ein Parkplatz gegen eine Monatsmiete von € 18,- zur Verfügung.

#### Abwicklung sämtlicher Immobiliengeschäfte von

A wie Auftrag, über

F wie Finanzierung,

**N** wie Notar bis

**Z** wie zufriedene Kunden

Wir vermitteln ohne Gewähr des zwischenzeitlichen Verkaufes/Vermietung!

Vergleichen Sie auch unser kostenloses und unverbindliches Finanzierungsangebot mit dem

Angebot Ihrer Bank.

Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers oder Dritter (bspw. Behörden) und sind ohne Gewähr.

Vermittlungsprovision gem. § 30b KSCHG

Die Provision ist auch dann fällig, wenn ein anderes, als zweckgleichwertiges Geschäft (zB Miete statt Kauf) durch die verdienstliche Tätigkeit der Maklerin zustande kommt.

Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Expose zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen.

Wir danken für Ihr Verständnis!

# 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://grasl-clever-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

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

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap