

2-Zimmer Wohnung im Zentrum von Tulln mit Kühlung



Einrichtungsbeispiel - offener Wohnraum und Küche

Objektnummer: 4651

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,54 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	713,54 €
Kaltmiete	809,09 €
Betriebskosten:	95,55 €
USt.:	80,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Schildberger

Immobilien86 KG







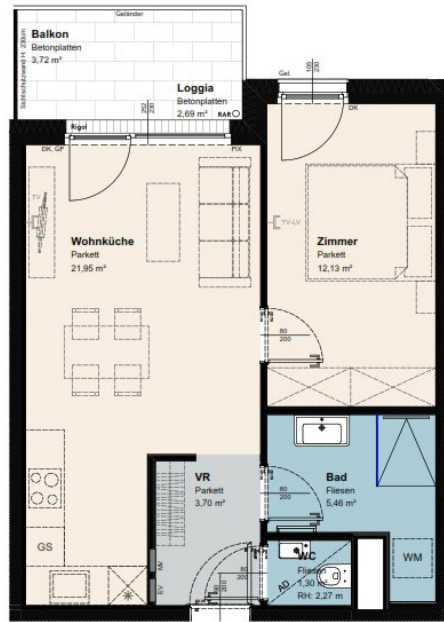




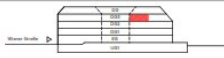




Stiege 2	TOP 28
2 Zimmer:	44,54 m ²
Loggia:	2,69 m ²
Balkon:	3,72 m ²



TOP 2/28

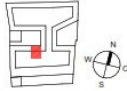


TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FX	Fauserglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV-LV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehklapp-Fenster	GF	Gehäuse	MV	Medienverteiler	DRF	Dachflächenfenster
Leerverrohrung	BRÜ	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
Entwässerungsrinne	FPH	Fertigerapethöhe	LKU	Lichtkuppel	GS	Geschirrspüler	Pot.	Poterie	*	Kühlschrank



Wohnen. Werte. Wohlbefinden.
SÜBA AG
Wipplingerstraße 35
A-1010 Wien
www.suebo.at
Telefon: + 43 1 580 10

LivingImFranks
Wiener Straße 6-8
3430 Tulln



WIENER STRASSE 6-8
TOP 2/28
2-ZIMMER
STIEGE: 2
EBENE: 3. OG
TOP: 28
WOHNFLÄCHE: 44,54 m²
LOGGIA: 2,69 m²
BALKON: 3,72 m²
RAUMHÖHE: 252 cm

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der
Bauauführung infolge der
Bauauführung, haustechnischer
und konstruktiver
Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimetern, sofern
nicht anders angegeben.
Türen sind Durchgangstüren.
Höhenangaben beziehen sich auf
FOL.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben
entsprechen den Raummaßen.
Baulinien-Toleranzen sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die
Berechnung
von Einbaumöbeln verwendbar.
Naturmaße erforderlich!
Die Einrichtung ist illustrativ
dargestellt und wird nicht geliefert.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-,
Sanitär- und sonstige Ausstattung
laut gültiger
Ausstattungsbeschreibung.
Durchsagen sind optional (auf
Sonderwunsch).

Datum: 06.04.2020
Maststab: 1:50



Objektbeschreibung

Ab sofort können Sie diese Top-Wohnung im Projekt "Living im Franks" im Herzen von Tulln mieten. In Stiege 2 im 3. Liftstock gelegen, bietet Ihnen die moderne 2-Zimmer Wohnung auf ca. 44,54m² Wohnfläche jeglichen Komfort des zeitgemäßen Wohnens sowie eine ruhige Lage im Zentrum der Stadt.

Hier erwartet Sie ein Wohnzimmer samt neuwertiger Küche (Modell Lena von Vito), die Ihnen ablösefrei zur Benutzung zur Verfügung steht. Zur Ausstattung gehören ein Herd mit Ceran Feld, ein Dunstabzug, ein Geschirrspüler sowie eine Kühl-Gefrier-Kombi.

Vom Wohnraum aus betreten sie auch den Richtung Innenhof gelegenen 6,41m² großen Balkon. Daneben gelegen befindet sich das Schlafzimmer mit französischem Fenster.

Die weiteren Räume umfassen ein Badezimmer mit Walk-in Dusche, Waschmaschinen-Anschluss, Waschtisch und Handtuchheizkörper sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

Die Wohnung wurde sehr geschmackvoll gestaltet, so wurde im Wohn - und Schlafrum ein Parkettboden in Eiche verlegt und auch die Fliesen im Badezimmer sind hochwertig und modern gewählt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Einlagerungsraum im Tiefgeschoss. Ihr Fahrrad können Sie bequem im großen Fahrradkeller im Tiefgeschoss parken.

Technische Details:

Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser):

Die Energieversorgung und die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über eine Erdwärme-Wärmepumpenanlage sowie einen Gas-Brennwertkessel. Die gesamte Anlage wird von einem Energiedienstleister betreut, serviciert und gewartet sowie die Energiekosten mit den einzelnen Eigentümern abgerechnet. Die Energieabgabe erfolgt durch Bauteilaktivierung in Form von wasserführenden Kunststoffrohren, welche in den Betondecken verlegt sind. Durch die Temperierung der Decken werden der Heizbetrieb im Winter und der Kühlbetrieb im Sommer in automatischer Umkehrschaltung sichergestellt. Die Steuerung erfolgt durch einen zentralen Raumthermostat im Wohnzimmer mit automatischer Umschaltung auf Sommerbetrieb (Kühlen) bzw. Winterbetrieb (Heizen). Im Bad wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer situiert. Der entsprechende Verbrauch wird für jede Wohnung mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung separat gezählt.

Kühlung:

Durch die Bauteilaktivierung erfolgt im Sommer eine passive Kühlung jeder Wohnung über die Betondecke. Am Dach ist eine Photovoltaik- Anlage zur Unterstützung und Versorgung der zentralen Haustechnik- Anlagen vorgesehen.

Fenster:

Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, innen weiß, außen färbig, 3-fach verglast

Sonnenschutz:

Die Fenster und Fenstertüren sind mit außenliegende Raffstores, schienengeführt ausgestattet – Bedienung elektrisch mit Jalousieschalter.

Kommunikationsmedien:

Jede Wohnung ist mit einem Medienverteiler ausgestattet. Ab dem Medienverteiler werden der Wohnraum und die Zimmer sternförmig mit Leerrohren verbunden. Damit können in den Multimedia-Leerdosen durch A1 bzw. kabelplus wahlweise Telefon, TV oder Internet-Anbindungen installiert werden.

SAT-Anlage:

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang - der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen.

Weitere detaillierte Informationen finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wir weisen drauf hin, dass diese Wohnung eine Nichtraucherwohnung ist. Die Haltung von Haustieren aller Art ist nicht gestattet.

Hier noch einige Infos zur Stadt Tulln:

Schule & Kindergarten:

Tulln verfügt neben zahlreichen Kindergärten und Volksschulen, außerdem über **viele weitere schulische und universitäre Einrichtungen** wie Hauptschule, SportNMS, MusikNMS, Gymnasium, HAK, HAS, HBLA, Musikschule und den Campus Tulln mit Universitäts- und Forschungszentrum, Universität für Bodenkultur Wien-Department IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut, Austrian Biotech University of Applied Sciences

Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:

Tulln verfügt über ein eigenes Krankenhaus inklusive Unfallambulanz, Kinderambulanz,

Geburtsklinik und viele weitere Schwerpunkte. Es gibt zahlreiche Ärzte und Apotheken.

Einkaufsmöglichkeiten:

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping Möglichkeiten**

Freizeit:

Aubad, Hallenbad, Eislaufplatz, **zahlreiche Sportvereine**, Kunst- und Kulturveranstaltungen, sowie Restaurants, Gasthäuser und Heurigen in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

Öffentlicher Verkehr:

Im **Halbstundentakt** erreichen sie mit der ÖBB vom nahegelegenen Hauptbahnhof Tulln aus **in 20 Minuten Wien** und in 40 Minuten Krems. Der außerhalb der Stadt gelegene Bahnhof Tullnerfeld bietet mit seiner Hochleistungsstrecke sowohl ÖBB als auch Westbahn Verbindungen zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Westen. St. Pölten erreichen sie in ca. 14 Minuten, Linz in ca. 1 Stunde und 10 Minuten.

Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf 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

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap