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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,11 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	713,54 €
Kaltmiete	809,09 €
Betriebskosten:	95,55 €
USt.:	80,91 €

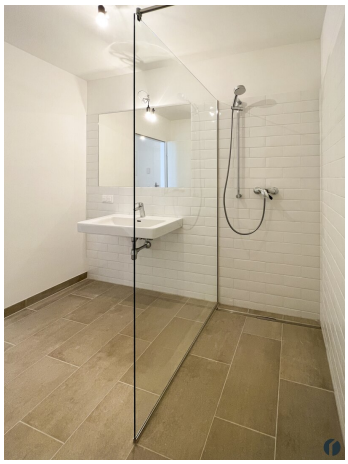
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

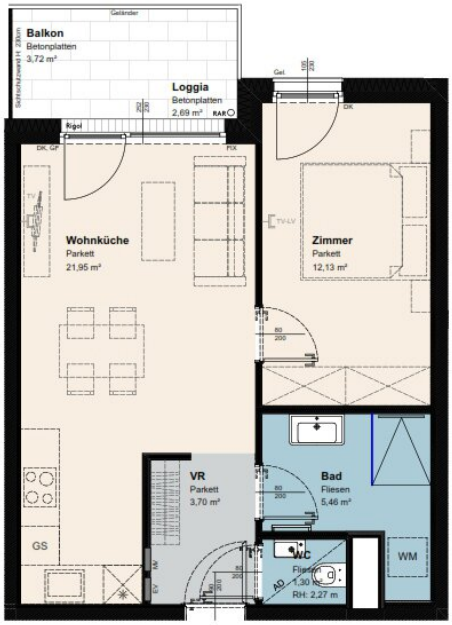
Ihr Ansprechpartner

Martin Schildberger

Immobilien86 KG



Stiege 2	TOP 28
2 Zimmer:	44,54 m²
Loggia:	2,69 m²
Balkon:	3,72 m²



TOP 2/28

SÜBA

Wohnen. Werte. Wohlbefinden.

SÜBA AG

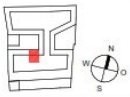
Wipplingerstraße 35
A-1010 Wien

www.sueba.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

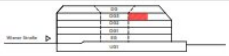
WOHNFLÄCHE: 44,54 m²
LOGGIA: 2,69 m²
BALKON: 3,72 m²

RAUMHÖHE: 252 cm

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.
Türkoten sind Durchgangslichten.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Bauübliche Toleranzen sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung 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.
Duschtassen sind optional (auf Sonderwunsch).

Datum:	Maßstab:
06.04.2020	1:50

0 1 2



TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Fixverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV-LV	TVLV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-Fenster	GF	Gehflügel	MV	Medienverteiler	DFLF	Dachflächenfenster
LV	Leerverrohrung	BRÜ	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	FPH	Fertigparapethöhe	LIKU	Lichtkuppel	GS	Geschirrspüler	Pot.	Poterie	✳	Kühlschrank

MOSER ARCHITECTS ZT GmbH
Hauptstrasse 130, 1020 Wien
T +43 1 245 68-0
F +43 1 245 68-141
office@moserarchitects.at
moserarchitects.at

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 Schlafraum 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 Durchflussmengenzähler 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