

**Anlegerwohnungen in Tulln an der Donau: Erstbezug -
Frühjahrsaktion Garagenparkplatz halber Preis und
Küchengutschein!**



Objektnummer: 6301/191

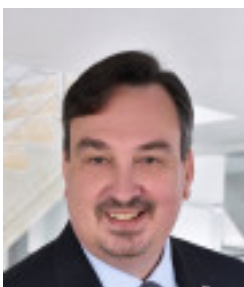
Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	85,21 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	339.614,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

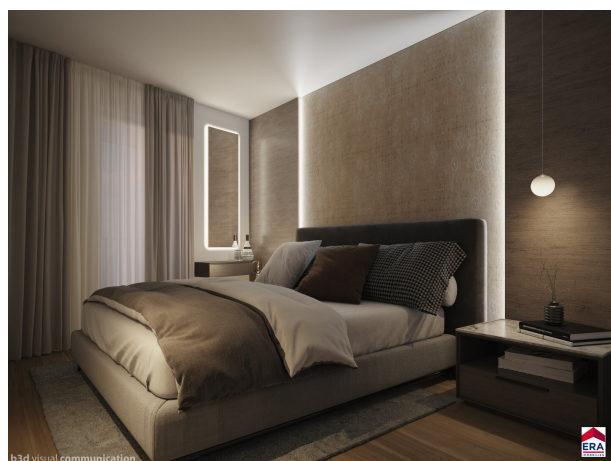
Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Norbert Riener

ERA Riener Real Immobilien e.U.
Greifensteiner Straße 96
3423 Sankt Andrä-Wördern







Staadorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Erdgeschoss - TOP 1

Zimmer 1	12,14 m ²
Zimmer 2	10,29 m ²
Wohnküche	21,90 m ²
Vorraum	5,90 m ²
Gang	3,72 m ²
Badezimmer	4,49 m ²
WC	1,86 m ²
Abstellraum	2,93 m ²

Wohnfläche 63,23 m²

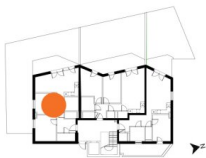
Terrasse 11,90 m²

Gartenfläche 85,21 m²

Nutzfläche insgesamt 160,34 m²

gewichtete Nutzfläche 77,70 m²

(Terrasse 50%, Garten 10%, Balkon 20%)



Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne Anleger-Wohnung mit Garten in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: Die Gartenwohnung in Tulln an der Donau, Niederösterreich.

Das Erdgeschoss-Apartment bietet auf 63,23m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit 3 Zimmern bietet es ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Kaufpreis von 339.614,00 € macht diese Immobilie zu einem erschwinglichen Traumzu Hause. Der Wohnung sind 2 Garagenplätze um separat € 44.000,-- zugeordnet. Die angeführten Kaufpreise sind Nettopreise.

Für Käufer gibt es noch kurze Zeit einen Küchengutschein im Wert von € 10.000,-- sowie die 2 Garagenparkplätze zum halben Preis (EUR 22.000,-- statt 44.000,--).

Das Besondere an dieser Wohnung ist der eigene Garten, der direkt von der Terrasse aus begehbar ist. Hier kann man die warmen Sommerabende entspannt genießen oder sich mit Freunden und Familie zum Grillen treffen. Auch für Kinder ist der Garten ein idealer Spielplatz.

Doch nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, auch die Lage ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal. Sie erreichen in wenigen Minuten das Stadtzentrum von Tulln und sind somit bestens angebunden.

Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe findet man alles, was man für den täglichen Bedarf benötigen – vom Arzt und der Apotheke über das Krankenhaus bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten. Auch für Einkäufe stehen Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Gartenwohnung ist der Erstbezug. Man hat die Möglichkeit, die neue Wohnung ganz nach seinen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und man kann den Luxus von neuen und hochwertigen Materialien, moderner Ausstattung und einer perfekten Raumaufteilung genießen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin. Nutzen Sie die Chance auf eine Anlegerwohnung mit eigenem Garten in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs. Hier kann man sich garantiert wohlfühlen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap