

## Elegante Eigentumswohnung an der Donaulände im Zentrum von Tulln



Außenansicht Wohnung

**Objektnummer: 4774**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,46 €
<b>USt.:</b>	13,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine **ca. 56m2 große, elegante Eigentumswohnung** im Zentrum von Tulln in bester Lage direkt an der Donaulände.

Die im 2. Liftstock gelegene Liegenschaft mit optimalen Grundriss besteht aus einem Wohnraum mit offener Küche und Ausgang auf den westseitigen überdachten 11m2 großen Balkon, einem Schlafzimmer, das ebenso über einen eigenen Ausgang ins Freie verfügt, ein Badezimmer mit Walk-in Dusche, Waschbecken und Waschmaschinen Anschluss sowie ein separates WC.

Die Wohnung wurde Top ausgestattet und bietet Ihnen moderne Eleganz, aber auch eine gemütliche Atmosphäre.

Die Ewe-Markenküche verfügt über modernste Technik von Miele inklusive Herd, Backofen mit integriertem Dampfgarer, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank. Auch in der Küche wurde höchstes Augenmerk auf perfekt Platzausnutzung durch hohe Einbauschränke gelegt.

Die in Eiche gestalteten Weitzer Parkettdielen und Wapro-Türen, sowie dreifach isolierverglaste Fenster und bündig schließende Türen runden die hochwertige Ausstattung ab.

Auch technisch bleiben in dieser wunderschönen Wohnung keine Wünsche offen. Die komfortable Ausstattung umfasst eine Fußbodenheizung mit Einzelraum-Steuerung und natürlich Glasfaser Internet und TV Anschluss über kabelplus.

Der westseitige Balkon bietet ausreichend Platz für einen Ess-Garnitur und einen Ausblick in den Innenhof. Hier finden sie auch einen Gemeinschaftsgarten, der liebevoll gepflegt wird und weitere Sitzgelegenheiten und eine Sandkiste bietet. Die direkt angrenzende Donaulände und der neu gestaltete "Grüne Platz" rund um das Tullner Rathaus steht Ihnen als Erholungsraum zur Verfügung und bietet allerlei schöne Plätzchen.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit vielen weiteren Fotos zu.

Im Kaufpreis sind außerdem ein **Kellerabteil** inkludiert. Für den **Parkplatz** in der hauseigenen Tiefgarage wird ein Kaufpreis von 20.000,- angesetzt.

Zu den allgemeinen Räumen gehören außerdem noch ein **Fahrradraum** im Keller sowie ein großer **überdachter Fahrrad-Abstellplatz** am Grundstück. Der allgemeine Garten mit Blick zu Donau und zum gerade neben der Wohnhausanlage neu gestalteten Grünen Platz wurde mit Sitzbänken ausgestattet und die allgemeinen Gartenarbeiten übernimmt eine Hausbetreuungsfirma.

Im "Donaupark" wurde ein modernes Energiekonzept umgesetzt, das dank Wärmegewinnung

aus dem Grundwasser sowie Photovoltaik dem ökologischen Bewusstsein unserer Zeit entspricht und den Nutzern überdies geringere Kosten als bei konventionellen Energieversorgern bietet. Für die einfache Steuerung der mit diesem Niedrigenergiekonzept betriebenen Fußbodenheizung gibt es in jedem Raum der Wohnung einen eigenen Thermostat. Das Warmwasser wird ebenfalls mit der hauseigenen Anlage erzeugt.

Auf Sicherheit wird viel Wert gelegt. So ist die Anlage nur über versperrte Gartentore zu betreten und auch von der Garage aus gibt es ein Chip/Schlüsselsystem um ins Haus zu gelangen. Alle Wohnungstüren sind massiv und mit Türschließer sowie Sicherheitsbeschlägen mit Doppelfalz ausgestattet. Das Haus verfügt über eine Brandmeldeanlage mit direktem Anschluss zur Feuerwehr. Die Gegensprechanlage außerdem über eine Kamera, so dass sie ihre Besucher sehen können. Das Haupt-Tor in die Wohnanlage wurde zusätzlich mit einer Automatik ausgestattet und öffnet sich per Chip oder Schlüssel von selbst.

### **Lage & Infrastruktur:**

Diese erst 2018 fertiggestellte Wohnhausanlage zeichnet sich durch die zentrale, aber grüne Lage direkt am Auwald und der besonders hohen Bauqualität aus. Die zahlreichen Bildungs-, Kultur-, Einkaufs- und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe und die extrem hohe Lebensqualität der Stadt Tulln vervollständigen diesen exklusiven Standort. Wassersport Fans kommen bei diesem direkt an der Donau gelegenen Haus voll auf ihre Kosten. Direkt am Donauufer finden Sie den Wasserskiclub und mit dem Fahrrad erreichen sie in wenigen Minuten den in unmittelbarer Nähe an der Großen Tulln gelegenen Segel- und Ruderverein sowie den Yachthafen und das im Osten der Stadt gelegene Aubad. Der erst kürzlich neu gestaltete "Grüne Platz" rund um das Rathaus steht Ihnen als erweiterter Erholungsraum zur Verfügung.

Das bequem in 2 Minuten zu Fuß erreichbare Zentrum von Tulln bietet unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Kulturbetriebe, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen. Tulln ist außerdem als Schul- und Universitätsstadt sowie als Messestandort bekannt. Volksschule und Kindergarten sowie Mittelschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Alle Infos zur Stadt Tulln finden Sie auf [www.tulln.at](http://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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap