

## **Exklusive, seniorengerechte Stadtwohnung in zentraler Lage**



Ausblick vom Balkon

**Objektnummer: 4772**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3430 Tulln an der Donau          |
| Baujahr:                      | 2014                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 135,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 2,42 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 14,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 749.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 330,00 €                         |
| USt.:                         | 41,40 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG













Bauherr:  
STADTOASE TULLIN ERRICHTUNGS GMBH  
KARLSTADTSTR. 12-15, 53223 TULLN  
Tel. +49 (0) 2228

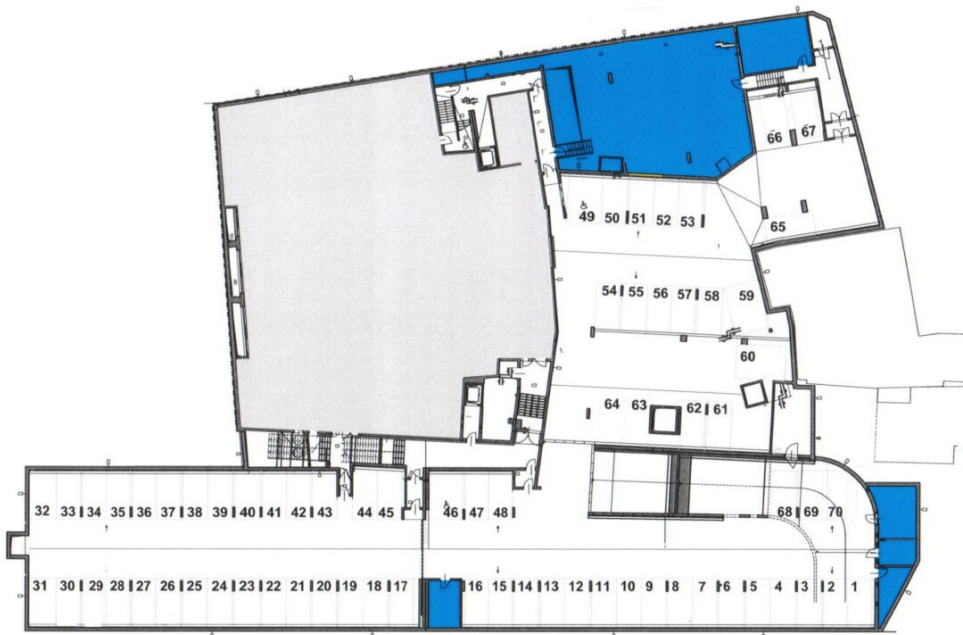
STADTOASE TULLN

Vermaß:  
STADTOASE TULLIN ERRICHTUNGS GMBH  
KARLSTADTSTR. 12-15, 53223 TULLN  
Tel. +49 (0) 2228

STADTOASE TULLN

STADTOASE TULLN  
Nummern 4-6, 3430 Tulln

Übersichtsplan  
Stellplatz



#### LEGENDE

gewerblich vermietet / Stallsaal / etc.  
Grundstücksgrenze  
Haustechnikbereiche, etc.

**Unverbindliche Plankopie!** Änderungen vorbehalten! Vorbehaltlich behördlicher Bewilligung. Planmaße können aufgrund von Baubeständen von den Naturmaßen abweichen, die im Plan angeführten Maße sind zum Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet. Naturmaße nehmen, Kosten prüfen. Die im Plan dargestellte Möblierung ist nicht Gegenstand des Vertrages und ist nur ein Vorschlag. Die Wandstellungen wurden optimiert, sind als Ausführungsempfehlung zu verstehen und daher in der Flächenermittlung nicht berücksichtigt. Die Abänderung der dargestellten Wandstellung und der Ausstattung ist möglich, aber kostenpflichtig. Änderung der Wandstellung möglich, vorbehaltlich statischer Machbarkeit.

|                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| BasConstr                            | VERKAUFSPLANUNG                      |
| PLANET/AND                           | A3 OM                                |
| 1/17/2017_1/2019_Verkaufsplan_1/2017 | 1/17/2017_1/2019_Verkaufsplan_1/2017 |



## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss in der Stadtoase, einem barrierefreien Wohnhaus (Baujahr 2014) im Herzen von Tulln. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Senioren oder Familien.

Das großzügige Wohnzimmer mit Kaminofen und offener Küche samt Kochinsel bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Büro hinter der Küche, sowie ein flexibel nutzbares, offen angeschlossenes Zimmer – z. B. als Gäste- oder Kreativraum.

Ein umlaufender Balkon mit ca. 56,85 m<sup>2</sup> bietet Ausblicke auf Stadt und Innenhof sowie Sonnenschein von früh bis spät.

Zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad (Walk-in-Dusche bzw. Badewanne) sorgen für Privatsphäre; ein zusätzliches separates WC ist ebenfalls vorhanden. Hochwertiger Parkettboden, Klimaanlage im Wohnbereich und im Schlafzimmer sowie ein begehbare Kleiderschrank runden das Angebot ab.

Zur Wohnung gehören **zwei Stellplätze (Nr. 36 und 37)** in der Tiefgarage (Kaufpreis jeweils € 20.000), womit sich der Gesamtkaufpreis auf **€ 789.000** beläuft.

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

### 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 Heurige in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

**Öffentlicher Verkehr:**

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, die von mehreren Linien angefahren wird. Der Bahnhof Tulln Stadt ist ebenfalls zu Fuß erreichbar, von dort aus gelangt man dank regelmäßiger Verbindungen nach Wien, Krems und St. Pölten.

**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.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

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 <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap