

## **Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit durchdachter Raumaufteilung**



Einrichtungsbeispiel - Wohnzimmer

**Objektnummer: 4799**

**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>	1981
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,34 €
<b>USt.:</b>	23,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

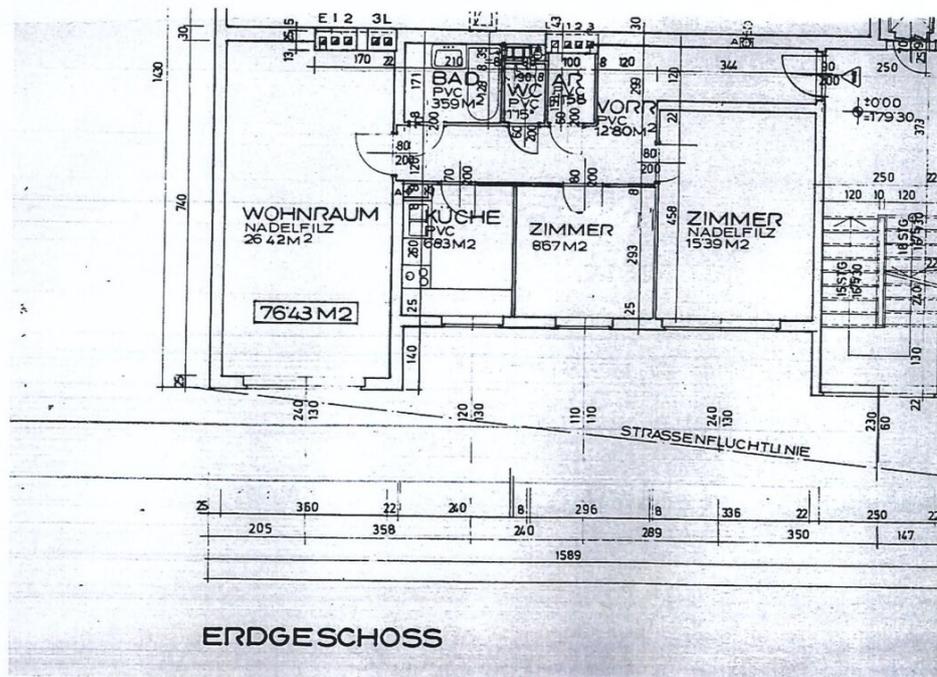
H +436641435340











## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und barrierefreie Ausführung – perfekt geeignet für Senioren oder alle, die auf bequeme Wohnverhältnisse Wert legen.

Das Wohnzimmer bildet mit ca. 26m<sup>2</sup> das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für gemütliches Wohnen und geselliges Beisammensein. Die angrenzende Einbauküche ist bestens ausgestattet und bietet alles - was man zum Kochen benötigt.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und verfügt neben einem Doppelbett großzügige Stauraummöglichkeiten. Zusätzlich stehen ein weiteres Zimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung, die Heizkosten werden über einen Verteilungsschlüssel durch die Hausverwaltung abgerechnet.

Ein weiterer Abstellraum im Keller, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradraum im Hof, sowie die ruhige Lage im Haus runden das Angebot ab.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit genaueren Details sowie weiteren Fotos 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:**

Der Bahnhof "Tulln an der Donau" 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <3.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap