

Exklusive, seniorenrechtliche Stadtwohnung in zentraler Lage



Ausblick vom Balkon

Objektnummer: 4810

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	2,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 14,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	330,00 €
USt.:	41,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



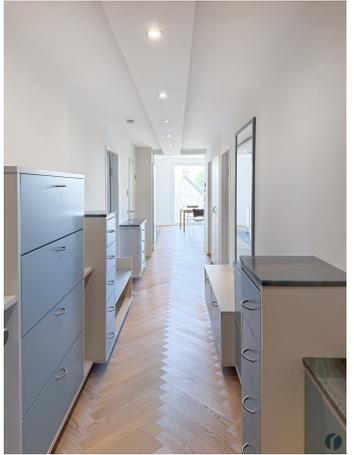
Claudia Friesinger

Immobilien86 KG









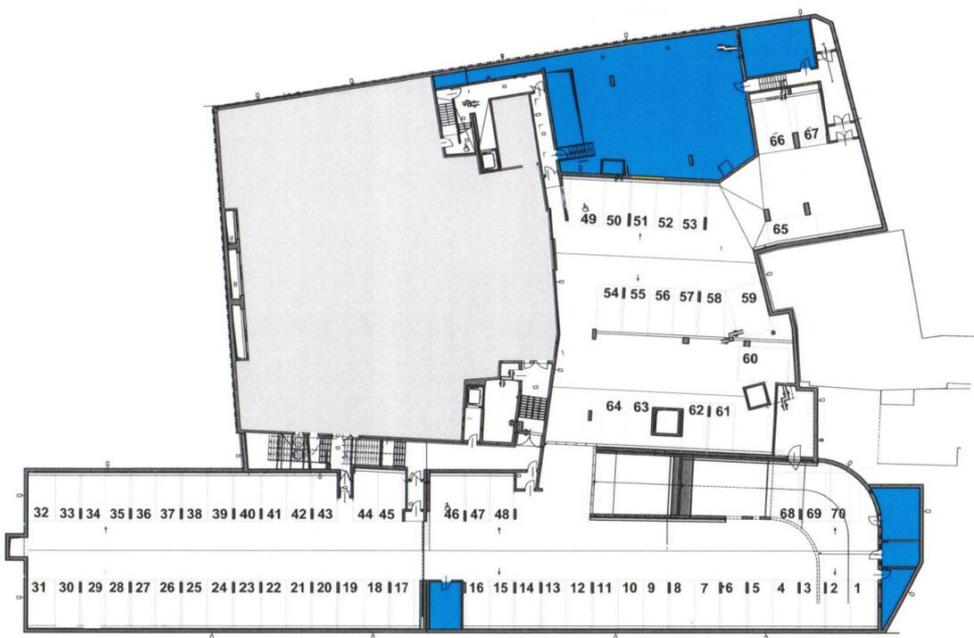


Besteller:
STADTOASE TULLN ERRICHTUNGS GMBH  **STADTOASE TULLN**
ANSPERSTRASSE 10/116 2010 TULLN
 TEL: +43 (0) 2272 8888

Vertrags-Nr.:
STADTOASE TULLN ERRICHTUNGS GMBH  **STADTOASE TULLN**
ANSPERSTRASSE 10/116 2010 TULLN
 TEL: +43 (0) 2272 8888

STADTOASE TULLN
 Hausdaten: 4-6, 3430 Tulln

**Übersichtsplan
 Stellplatz**



LEGENDE

-  gewerblich vermietet / Staatsaal / etc.
Grundstücksgrenze
-  Haustechnikbereiche, etc.

Unverbindliche Plankopie! Änderungen vorbehalten! Vorbehaltlich behördlicher Bewilligung. Planmaße können aufgrund von Bauteilanzügen von den Naturmaßen abweichen, die im Plan angeführten Maße sind zum Behalten 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.

Best.-Nr.	VERKAUFSPREIS	
PLAN-NR.	A3	
1171517_110119_Verkaufsbldm_Plan01.dwg	OM	



Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 135 m² 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 m² 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 begehrter 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.

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