# Gemütliche Singlewohnung mit KFZ-Stellplatz!

Wohnküche

## Objektnummer: 202/08072

## Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3430 Tulln an der Donau |
| **Wohnfläche:** | 36,69 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 54,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,91 |
| **Gesamtmiete** | 599,71 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 468,00 € |
| **Betriebskosten:** | 131,71 € |
| **USt.:** | 0,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

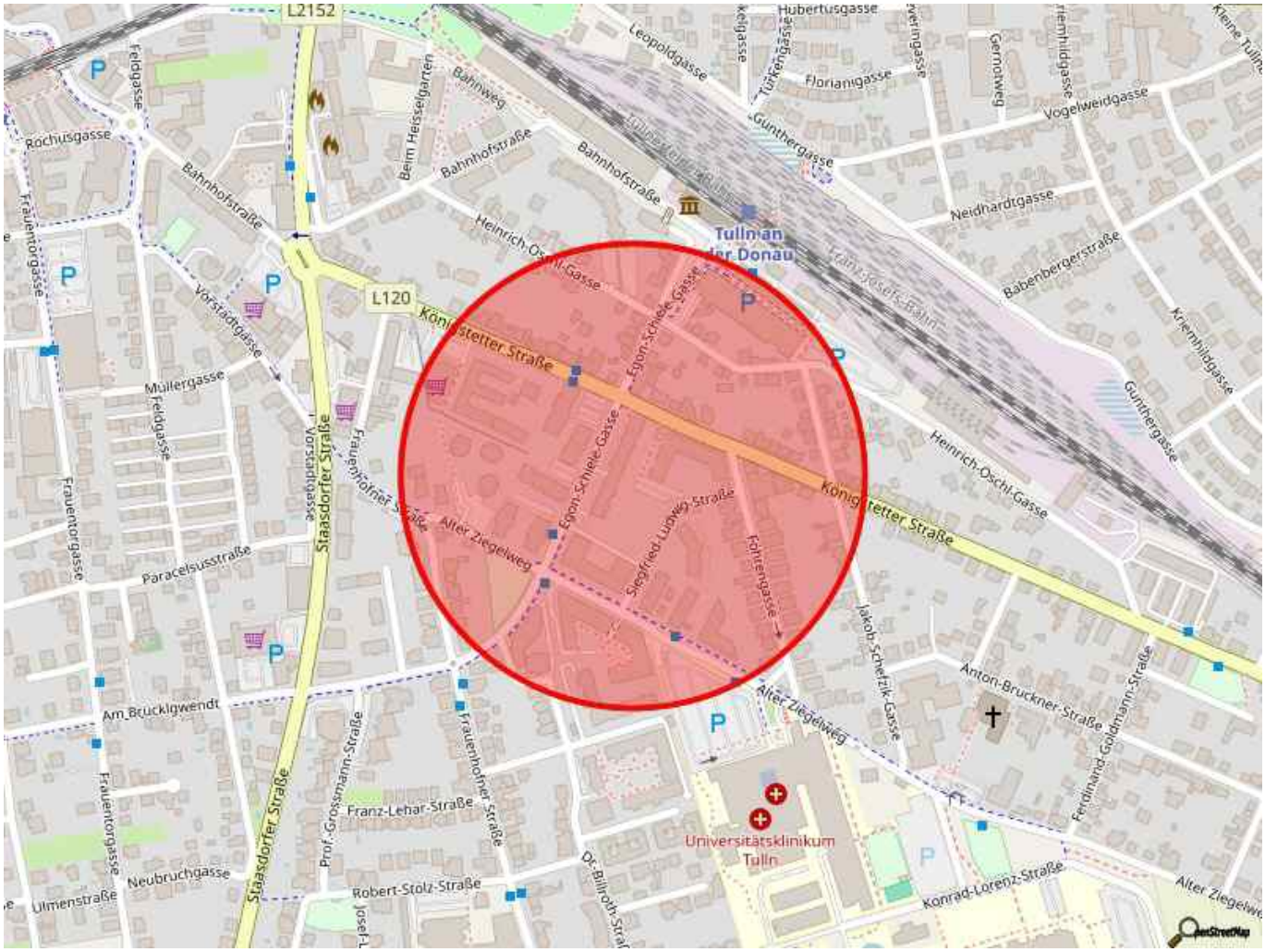
**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

FROLING


L2152
L120
Königstetter Straße
Tulln an der Donau
Universitätsklinikum Tulln
Staasdorfer Straße
Franz-Josefs-Bahn
Bahnhofstraße
Heinrich-Oschl-Gasse
Egon-Schiele-Gasse
Alter Ziegelweg
Siegfried-Ludwig-Straße
Föhrengasse
Frauenhofner Straße
Franz-Lehar-Straße
Prof.-Grossmann-Straße
Robert-Stolz-Straße
Dr.-Billroth-Straße
Konrad-Lorenz-Straße
Anton-Bruckner-Straße
Ferdinand-Goldmann-Straße
Jakob-Schefzik-Gasse
Heinrich-Oschl-Gasse
Gunthergasse
Neidhardtgasse
Babenbergerstraße
Vogelweidgasse
Florianigasse
Leopoldgasse
Hubertusgasse
Beim Heisselgarten
Bahnweg
Rochusgasse
Feldgasse
Frauentorgasse
Vorstadtgasse
Müllergasse
Paracelsusstraße
Am Brucklgwendt
Neubruchgasse
Ulmenstraße
Kriemhildgasse
Gernotweg
Kleine Tulln

# Objektbeschreibung

**Gemütliche Singlewohnung mit KFZ-Stellplatz!**

Lage:
Die Liegenschaft befindet sich in der **Königstetterstraße in Tulln**, einer gut frequentierten Lage mit **ausgezeichneter Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, die Universitätsklinik sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Donau und zu Naherholungsgebieten bietet zusätzlich hohen Freizeitwert. Die Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv.

Öffentliche Verkehrsmittel:
Etwa **10 Gehminuten** von der Wohnung entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

Beschreibung:
Die im **1. OG** befindliche Mietwohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von **ca. 36,69 m²** und gliedert sich in Vorzimmer, Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, Badezimmer und WC.
Neben der Wohnung selbst werden dem Mieter auch ein Kellerabteil und ein KFZ-Stellplatz zur prekaristischen Nutzung zur Verfügung gestellt.
Angesichts der praktischen Raumaufteilung ist die Wohnung für Singles bestens geeignet.

Beheizung:
Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme.

Vertragskonditionen:
Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 4 - 5 Jahren befristet**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Kosten:
Die **monatliche Miete von EUR 599,71 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer.** Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:
**Kaution** diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

Verfügbarkeit:
Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:
Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl B-C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 54,40 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,91.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8072**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.