

Klimatisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten im Herzen von Tulln



Außenansicht vom Garten aus

Objektnummer: 4877

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,33 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	133,67 €
USt.:	13,87 €
Provisionsangabe:	

10.440,00 € inkl. 20% USt.

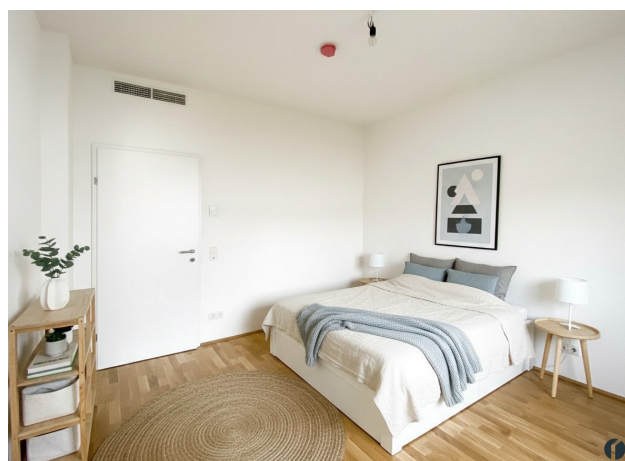
Ihr Ansprechpartner



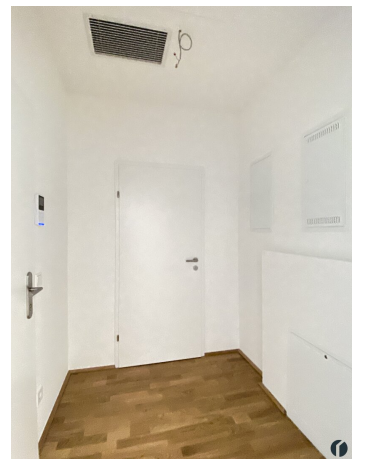
Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln









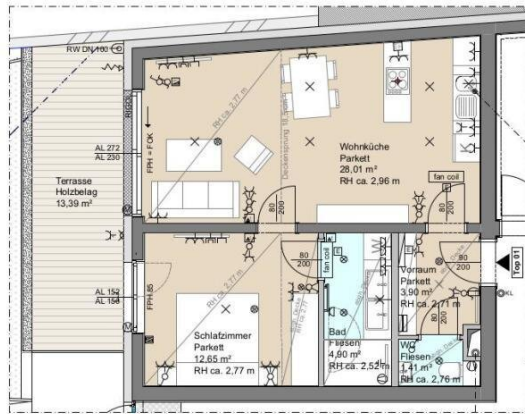








Beilage ./B



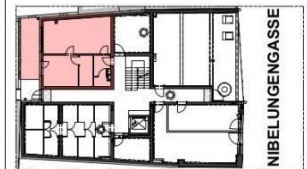
Rundungsbedingte Abweichungen bei Plänen und Flächen möglich. Dargestellte Abbildungen sowie Pläne beruhen auf Daten des aktuellen Planstandes, welcher im Zuge weiterer Planungs- und Ausführungsphasen variieren kann. Einrichtungsgegenstände sind symbolhafte Darstellungen und nicht Gegenstand des Kaufobjekts.

Legende



Flächenaufstellung

TOP 1 - EG	
Wohnküche	28,01 m²
Schlafzimmer	12,65 m²
Vorraum	3,90 m²
Badezimmer	4,90 m²
WC	1,41 m²
Wohnnutzfläche	50,87 m²
Terrasse	13,39 m²



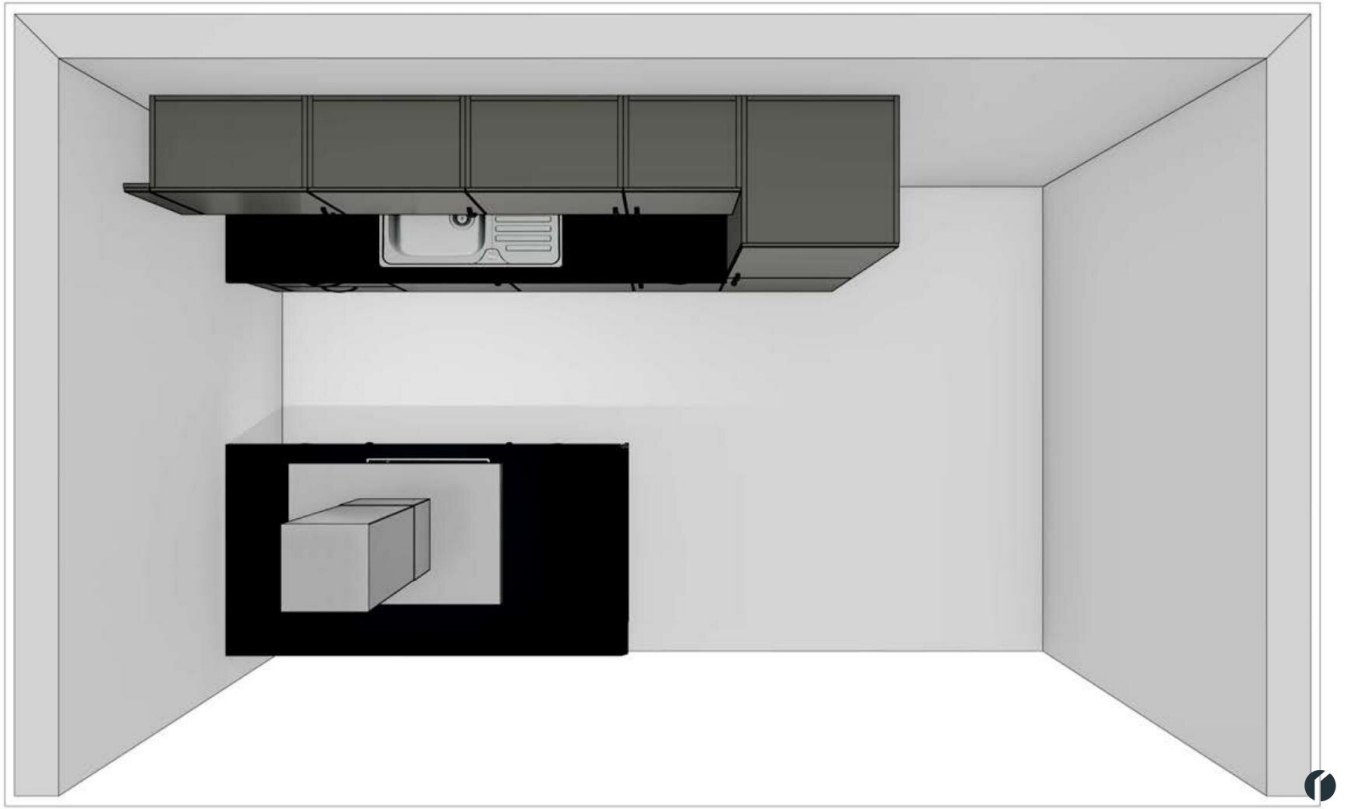
Verkaufsplan

TOP	TOP 1
Maßstab	1:100
Planstand	03.02.2020









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive Eigentumswohnung im Erdgeschoss der 2020 errichteten Wohnhausanlage „*Wohnraum Tulln*“. Die Wohnung ist derzeit bis 31.01.2026 vermietet – der Mietvertrag kann neu abgeschlossen werden oder läuft automatisch ab.

Aufteilung & Ausstattung

Die rund **50,87 m² große 2-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und einen durchdachten Grundriss:

- heller **Wohnraum mit moderner Küche**
- **Schlafzimmer** mit vorbereiteten Anschlüssen für einen Arbeitsplatz
- **Badezimmer** mit Walk-in-Dusche, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Deckenspots
- **separates WC**

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die **13,39 m² große West-Terrasse** mit Lärchenholzboden und anschließend, begrünten allgemein zugänglichen Gemeinschaftsgarten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein **Einlagerungsraum** auf derselben Etage bietet zusätzlichen Stauraum.

Komfort & Technik

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- umweltfreundliche **Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik**
- Klimageräte (Fan-Coils) für Kühlung im Sommer
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und -Türen mit elektrischen Raffstores
- vorbereitete Alarmanlage (verkabelt, erweiterbar)
- barrierefreier Zugang und stufenfreier Ausgang auf die Terrasse

Ein **Fahrradabstellraum** sowie begrünte Allgemeinflächen mit automatischer Bewässerung

stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Die Anlage wird von einem Gärtner gepflegt.

Lage

Die Wohnanlage befindet sich in **zentraler Altstadtlage** von Tulln:

- wenige Schritte zum historischen Hauptplatz, zur Rosenarcade und zu zahlreichen Geschäften, Cafés und Banken
- in Gehweite zur Donaulände mit Donaubühne, Badestegen und Freizeitmöglichkeiten
- **Bahnhof Tulln** in der Nähe: schnelle Verbindungen nach Wien (ca. 20 Minuten bis Wien-Spittelau, 15 Minuten vom Bahnhof Tullnerfeld zum Hauptbahnhof Wien)

Tulln, die „**Gartenstadt an der Donau**“, bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Universitätsinstitute, Krankenhaus) sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Radfahren und Spaziergehen an der Donau über das Tullner Aubad bis zu Veranstaltungen im Atrium und Danubium.

*Die Innenaufnahmen wurden vor der Vermietung aufgenommen.

Hinweis: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <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 <3.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap