

**Ideal für eine Jungfamilie! 3-Zimmer-Mietwohnung Nähe
Bahnhof, Kindergarten, Volksschule**



Hausansicht

Objektnummer: 95298

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Gesamtmiete	940,00 €
Kaltmiete (netto)	940,00 €
Kaltmiete	940,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

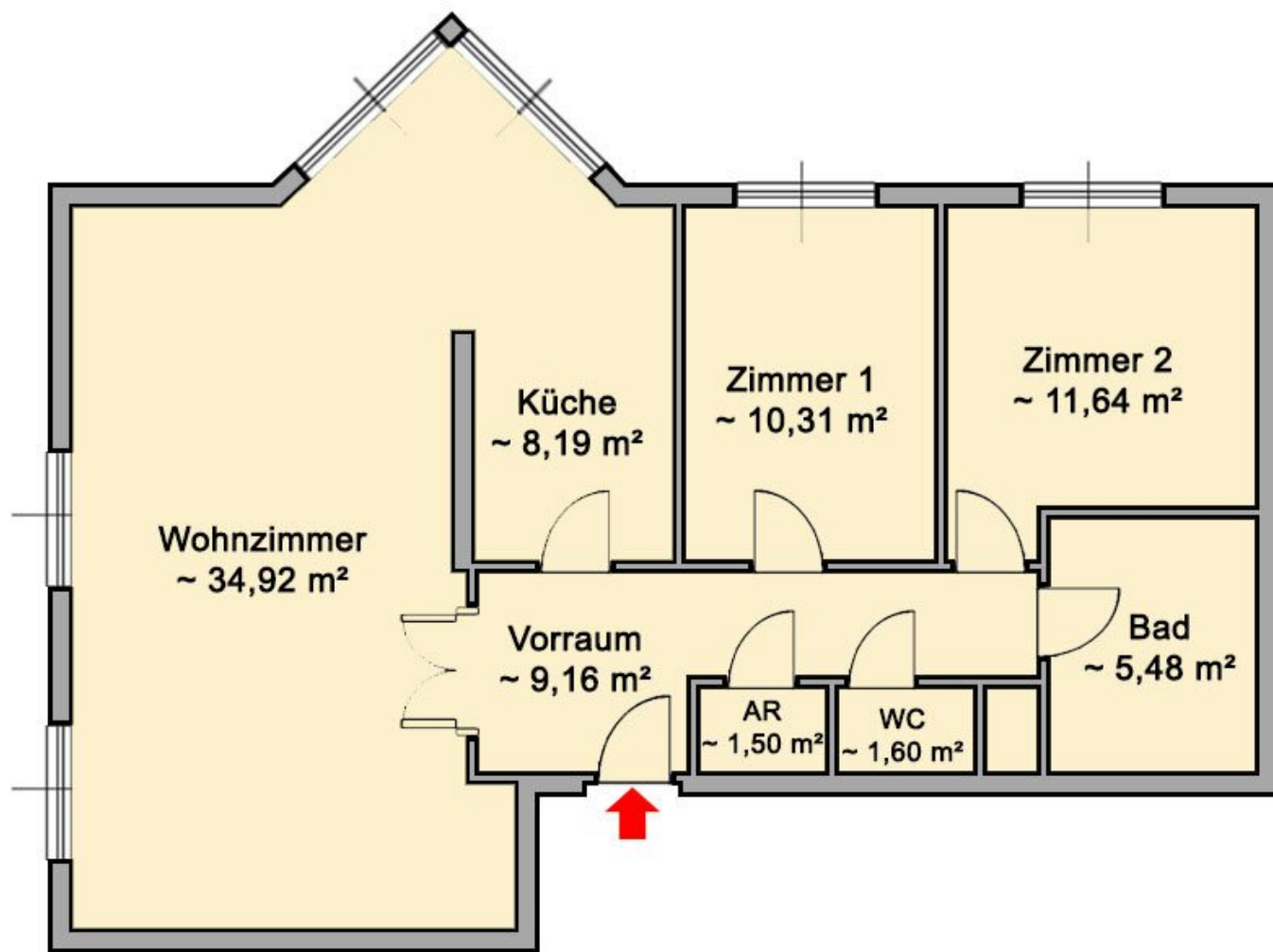
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien











Objektbeschreibung

Die gepflegte und ruhig gelegene Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise befindet sich etwa 450 Meter vom S-Bahnhof Tulln Stadt entfernt, die angebotene 3-Zimmer-Wohnung liegt hauptsächlich nach Osten ausgerichtet im Hochparterre. Trotz der sehr zentralen Lage ist es in der Wohnung ausgesprochen ruhig. Supermärkte sind jeweils nur 350 Meter entfernt, der Kindergarten IX am Zeiselweg etwa 400 Meter, die Volksschule 2 in der Frauentorgasse erreicht man gemächlich zu Fuß in einer Viertelstunde.

Sowohl die Tullner Altstadt (Rosenarcade, Hauptplatz) als auch z.B. das Universitätsklinikum Tulln sind fußläufig in max. 20 Minuten, schneller mit dem Fahrrad, erreichbar.

Die Wohnung unterteilt sich in einen zentralen Vorraum, Wohnzimmer und Küche, zwei weitere Zimmer, Bad, ein separates WC und in einen Abstellraum. Wohnzimmer und Küche sind über einen Erker, der durch zwei Fenster besonders hell und freundlich ist, verbunden, die DAN Küche verfügt über eine Bar mit zwei Hockern und ist weiters mit E-Herd (Backofen, Ceranfeld), Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet. Das Badezimmer ist eingerichtet mit Wanne, Dusche, beleuchtetem Spiegelschrank, Handtuchheizkörper und hat auch einen Waschmaschinenanschluss.

Die Böden sind pflegeleichte Laminatböden in Holzdielenoptik, Bad und WC sind verflies. Die Kunststoffenster sind 2-fach verglast und verfügen über Außenrollos. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Haustiere sind nach Rücksprache erlaubt. Zur Wohnung gehören außerdem ein Stellplatz in der Garage und ein Kellerabteil. Allen Bewohnern stehen ein großer Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Waschküche und Trockenraum zur Verfügung.

Aufgrund ihrer Lage und Ausstattungsmerkmale eignet sich diese Wohnung ideal für eine Jungfamilie.

Die Wohnung wird erstmalig befristet auf 5 Jahre vergeben, es besteht jedoch eine Verlängerungsmöglichkeit. Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 940,- und beinhaltet den Hauptmietzins, die Betriebskosten und die Benützung des Garagenplatzes. Verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung (Fernwärme) und Strom sowie eventuelle Kosten für Fernsehen, Telefon und Internet verrechnen die Mieter separat mit dem jeweiligen Anbieter. Bei Mietvertragsunterzeichnung ist eine Kautions in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap