

## Zentrale 2-Zimmer-Wohnung in Tulln



Einrichtungsbeispiel - Wohnbereich (KI generiert)

**Objektnummer: 4900**

**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>Wohnfläche:</b>	61,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	949,56 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	670,00 €
<b>Kaltmiete</b>	863,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,91 €
<b>USt.:</b>	86,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

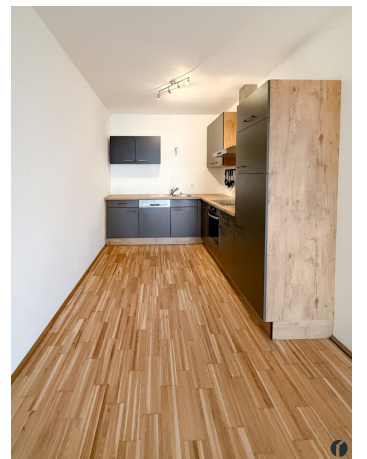


**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +43 676 9501248

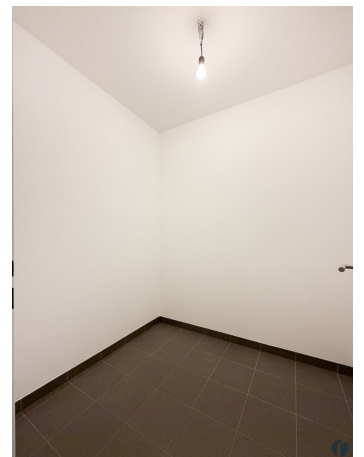




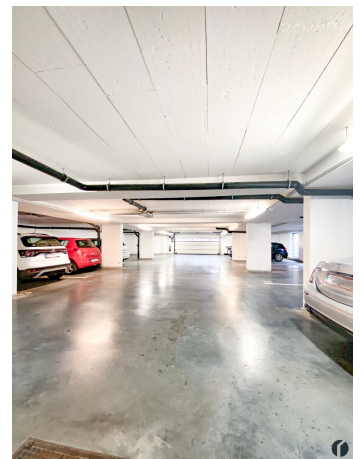








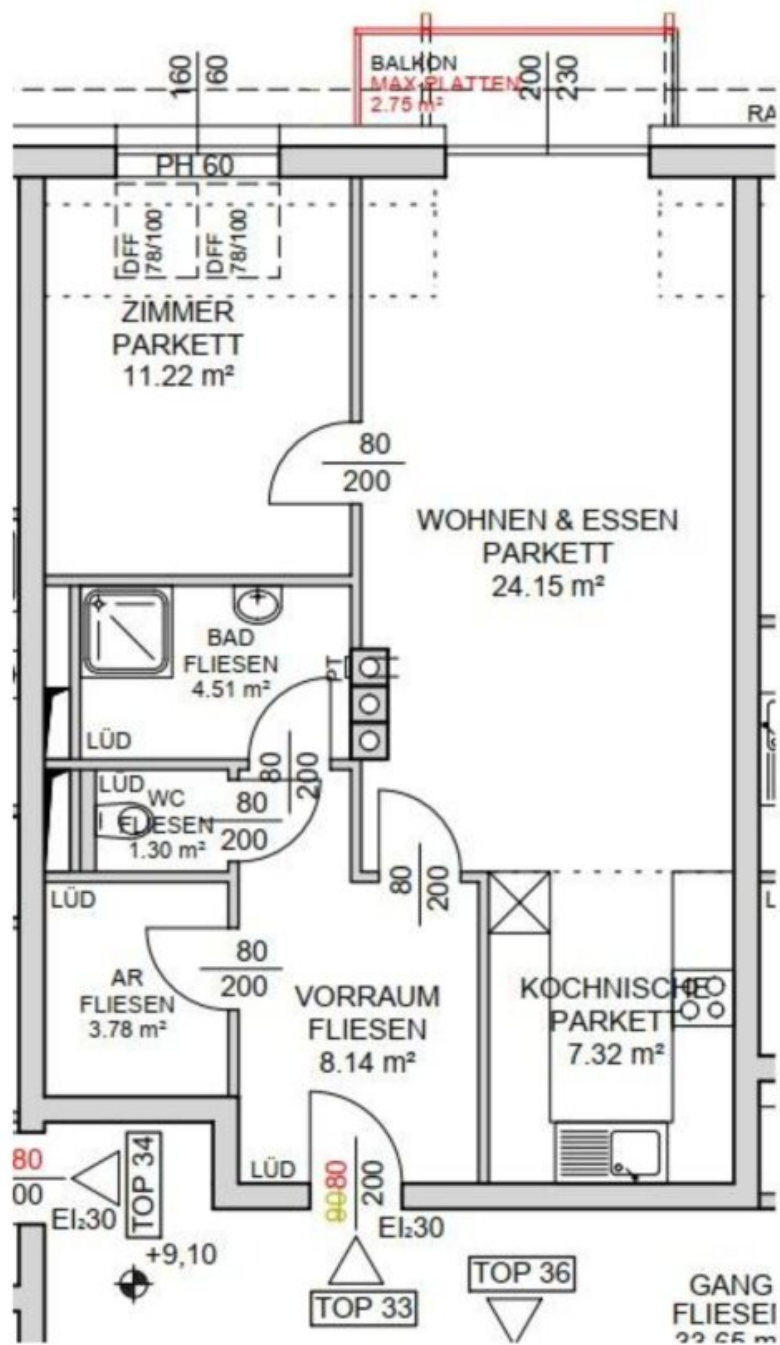




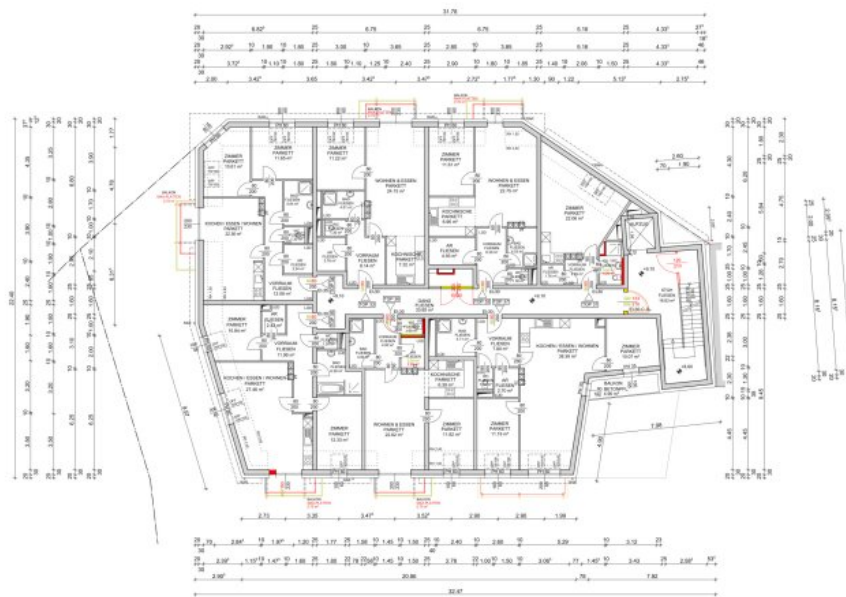




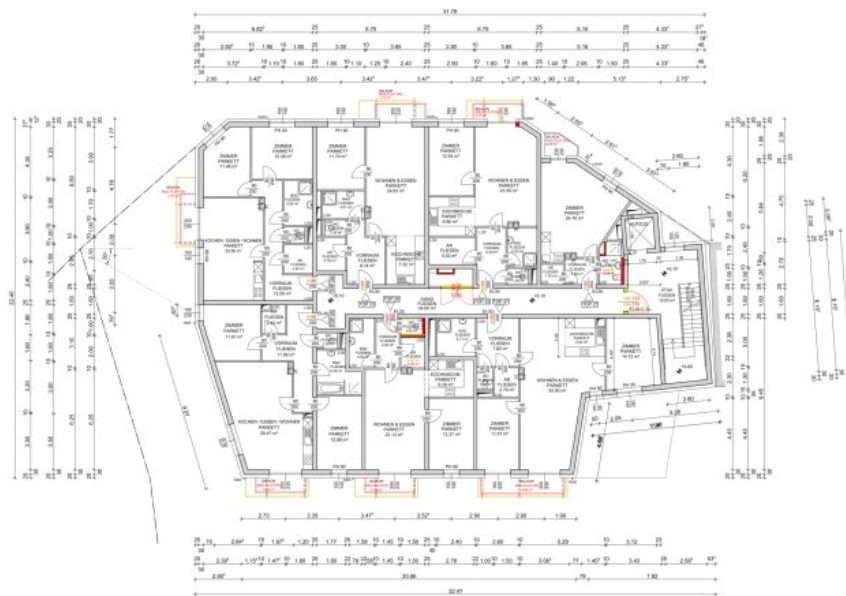








3. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

#### LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

### BESTANDSPLAN ZUR FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES WOHNGEBÄUDES  
IN 3430 TULLN, KERSCHBAUMERGASSE 10

KAT. GEM.: 20189 TULLN  
GRUNDST. NR.: 04  
EZ.: 180

Bestand:  
Kerschbaumergasse 10  
Planungs- und Errichtung GmbH  
Weinert Straße 10  
3430 Tulln

Grundgerüst:  
Mara & Thomas Baumgärtner  
Weinert Straße 10  
3430 Tulln

Seitenblick:

Seitenblick:

Planvermerk:  
**objektplaner.at**  
construction & facility management Ges.m.b.H.  
A-1040 TULLN, LINDENBAUMSTRASSE 10, 06620000 FAX 0662 4040000

Planname: GRUNDRISS 2 OG, 3 OG

Maßstab: 1:100

Datum: 2019-10-18

Plannummer: 000/14.001





## Objektbeschreibung

Zentral, ruhig und gut angebunden: Diese 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (mit Lift) in einer charmanten Seitengasse von Tulln kommt zur Vermietung und bietet eine angenehme Atmosphäre.

Schon beim Eintreten der ca. 61m<sup>2</sup> großen Wohnung bietet der Eingangsbereich praktischen Stauraum dank eines Abstellraums.

Gleich daneben befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine, sowie ein separates WC.

Die offene Wohnraumküche, die mit einem Miele-Herd samt Ceranfeld, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler und großer Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet ist, lädt zum Kochen und backen ein. Diese kann optional vom Vermieter um € 1.200,- abgelöst werden.

Vom Wohnraum aus gelangt man direkt ins Schlafzimmer und auf den überdachten Balkon, der zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet.

Die Kunststoffenster sind 3-fach-verglast und an der Balkontüre befindet sich teilweise ein Insektenschutzgitter. Weiters befindet sich im Erdgeschoss der Anlage ein kleines Lagerabteil.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, welche über einen eigenen Wärmezähler über die EVN abgerechnet wird.

Im Hof befinden sich derzeit folgende verfügbare Parkplätze, welche zu den nachstehenden Konditionen angemietet werden können:

Parkplatz im Freien - Nr. 28

€ 60,- inkl. Ust. pro Monat

Kaution: € 200,-

MW-Gebühr: € 21,60 (einmalig)

Carport-Parkplatz (voll überdacht) - Nr.19

€ 78,- inkl. Ust. pro Monat

Kaution: € 200,-



MW-Gebühr: € 28,10 (einmalig)

Garagenplatz XL (Auto + Motorrad) - Nr. 08

€ 102,- inkl. Ust. pro Monat

Kaution: € 200,-

MW-Gebühr: € 36,70 (einmalig)

### **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 vielen weiteren Schwerpunkten. 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 Heurigen in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

#### **Öffentlicher Verkehr:**

Im **Halbstundentakt** erreichen sie mit der ÖBB vom nahegelegenen Hauptbahnhof Tulln aus **in 20 Minuten Wien** und in 40 Minuten Krems. Der außerhalb der Stadt gelegene Bahnhof Tullnerfeld bietet mit seiner Hochleistungsstrecke sowohl ÖBB als auch Westbahn Verbindungen zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Westen. St. Pölten erreichen sie in ca.



14 Minuten, Linz in ca. 1 Stunde und 10 Minuten.

**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 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 <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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