# Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Tulln



Einrichtungsbeispiel - Wohnbereich (KI generiert)

Objektnummer: 4901
Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 3430 Tulin an der Donau

Wohnfläche: 69,07 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: A 24,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtmiete996,36 ∈Kaltmiete (netto)720,00 ∈Kaltmiete905,78 ∈Betriebskosten:168,69 ∈USt.:90,58 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



**Martin Schildberger** 

Immobilien86 KG Rudolfstraße 4 3430 Tulln

H +43 676 9501248

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.

ermin zur

























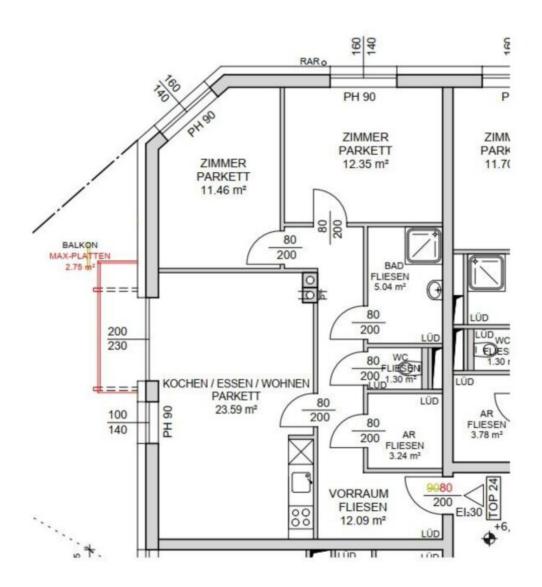




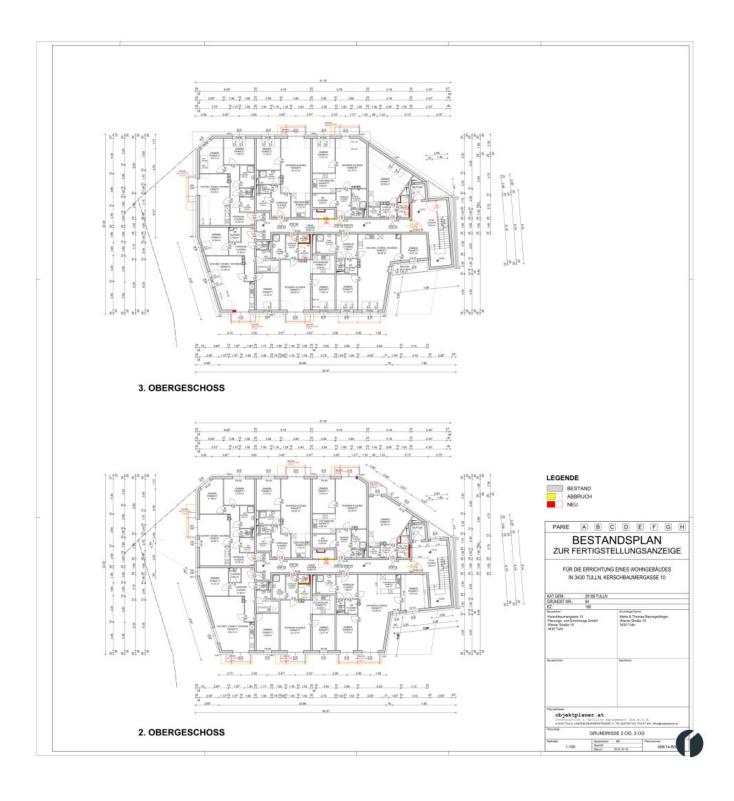












## **Objektbeschreibung**

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock (mit Lift) liegt in einer charmanten Seitengasse von Tulln und kommt ab sofort zur Vermietung.

Die rund 69 m² großen Wohnung, welche zentral begehbar ist, punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Durch den Vorraum gelangt man direkt zum Wohnbereich. Dieser bildet mit der offenen Küche das Herzstück der Wohnung.

Die Küche selber ist mit einem Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug sowie einer großen Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet und lädt zum verweilen ein. Diese kann optional vom Vormieter um € 500,- abgelöst werden.

Vom Wohnraum aus gelangt man auf den überdachten Balkon, der einen gemütlichen Rückzugsort im Freien bietet.

Zwei Schlafzimmer schaffen Raum für Erholung oder Homeoffice.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss, das WC ist separat angelegt.

Ein praktischer Abstellraum und ein Abteil im Erdgeschoss runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

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

Folgende derzeit verfügbare Parkplätze können angemietet werden:

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.

**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