

Citynah wohnen, Grün genießen: 2 Zimmer mit Loggia



Einrichtungsbeispiel Wohnraum (KI generiert)

Objektnummer: 4919

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1995
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,41 m ²
Nutzfläche:	70,39 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	158,40 €
USt.:	17,57 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katja Wallner

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau



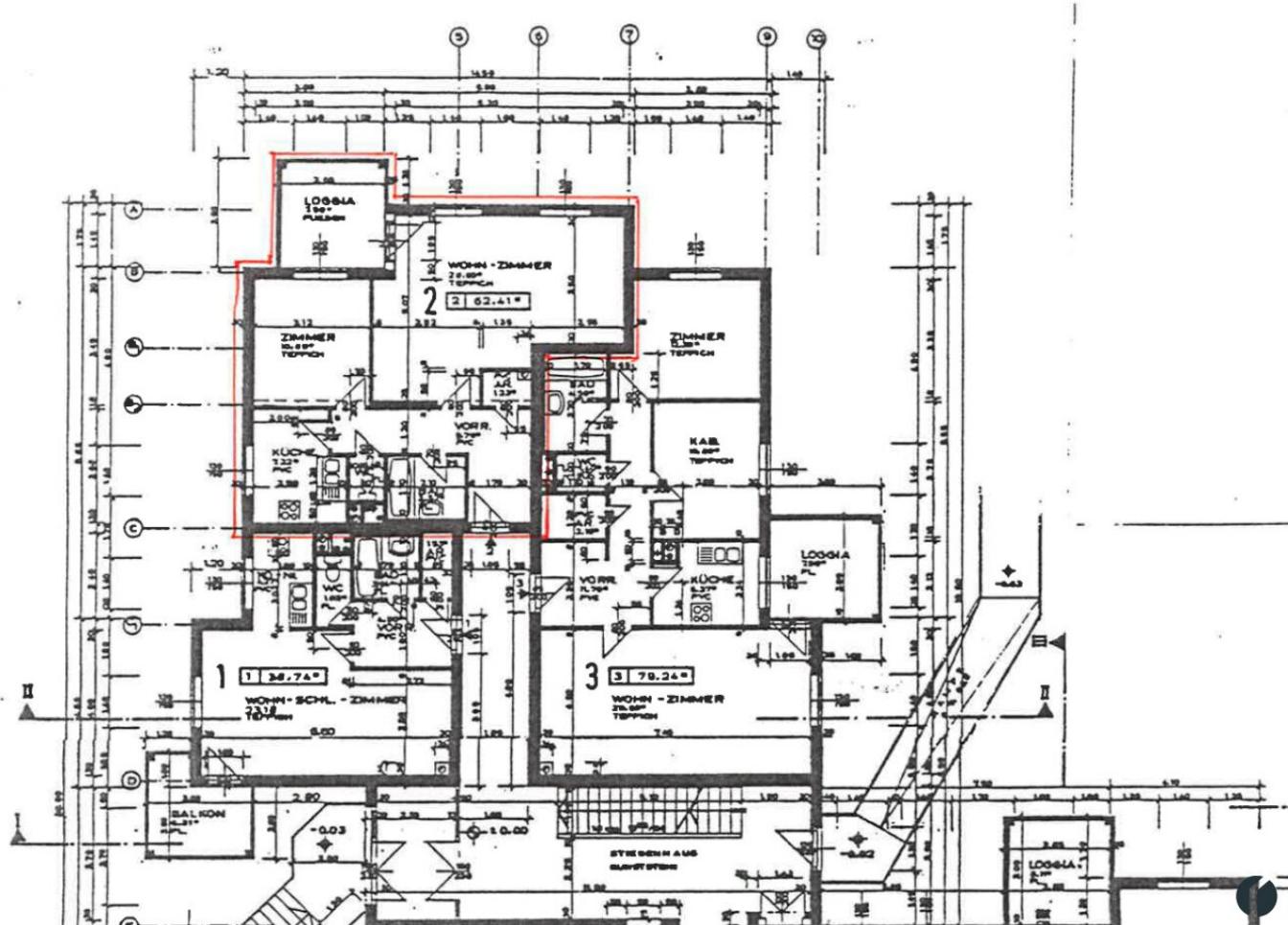








ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. **62 m² große 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung** mit ca. **8 m² großer Loggia** in sehr guter Lage in Tulln an der Donau. Nur wenige Minuten vom Bahnhof **Tulln Stadt** und dem Zentrum entfernt, profitieren Sie hier von einer optimalen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe befinden sich der **Billa Plus** und **Eurospar**, und über die Bahnunterführung erreichen Sie das Stadtzentrum sowie die **Rosenarcade** bequem zu Fuß.

Die Wohnung verfügt über ein **geräumiges Wohnzimmer**, ein **Schlafzimmer**, eine **separate Küche**, ein **Badezimmer mit Dusche**, ein **separates WC** sowie einen **praktischen Abstellraum**. Die große **Loggia** bietet einen geschützten zusätzlichen Aufenthaltsbereich mit Blick ins Grüne und kann vielfältig genutzt werden. Das Wohnzimmer ist zum Garten der Wohnhausanlage ausgerichtet und bietet Ihnen daher einen Blick ins Grüne.

Ein **Personenaufzug** erleichtert den Zugang zum Keller. Dort befindet sich das **außergewöhnlich große Kellerabteil** mit eigenem Stromanschluss – ideal auch als kleine Werkstatt nutzbar.

Ein **PKW-Abstellplatz im Freien** ist der Wohnung zugeordnet und **im Kaufpreis bereits enthalten**.

Das Gebäude selbst wurde 2018 umfassend saniert. Aktuell ist die Umstellung von einzelnen Gasetagenheizungen auf eine **Zentralheizung** beschlossen. Mit der Umsetzung wird voraussichtlich **2026** begonnen.

Die Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten brutto 174,24 €

Rücklage 77,76 €

Verwaltung 18,98 €

Für die Generalsanierung der Liegenschaft wurde 2018 ein gemeinsames Darlehen aufgenommen. Dieses läuft noch bis 1.1.2028 und wird zusätzlich mit monatlich 181,53€ berechnet.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé zur Wohnung zu und stellen bei weiterem Interesse alle kaufrelevanten Unterlagen bereit.

Zusätzliche Informationen zur Stadt Tulln

Schulen & Kindergärten:

Tulln verfügt über zahlreiche Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende und berufsbildende Schulen (Hauptschule, Sport- und Musik-NMS, Gymnasium, HAK, HAS, HBLA, Musikschule). Ergänzt wird das Angebot durch den **Campus Tulln** mit Universitäts- und Forschungszentren, u. a. der Universität für Bodenkultur Wien (IFA Tulln) und der Austrian Biotech University of Applied Sciences.

Medizinische Versorgung:

Ein eigenes **Krankenhaus** mit Unfallambulanz, Kinderambulanz und Geburtsklinik sowie zahlreiche Ärzt:innen und Apotheken gewährleisten eine ausgezeichnete Gesundheitsversorgung.

Einkaufsmöglichkeiten:

Mehrere Supermärkte, Fachgeschäfte und das Stadtzentrum mit der Rosenarcade bieten ein breites und bequem erreichbares Einkaufsangebot.

Freizeit:

Aubad, Hallenbad, Eislaufplatz, vielfältige Sportvereine, Kulturveranstaltungen, Restaurants, Gasthäuser und Heurige sorgen für hohe Lebensqualität und ein breites Freizeitangebot.

Öffentlicher Verkehr:

Der Bahnhof **Tulln Stadt** ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Wien, Krems und St. Pölten.

Weitere Informationen zur Stadt finden Sie unter www.tulln.at.

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit **vollständiger Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können und keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen oder der genauen Liegenschaftsadresse vorab erteilen.

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 <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap