

**Kompakte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon,  
Stellplatz & Keller**



**Objektnummer: 1595**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	64,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,41
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,85 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	102,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



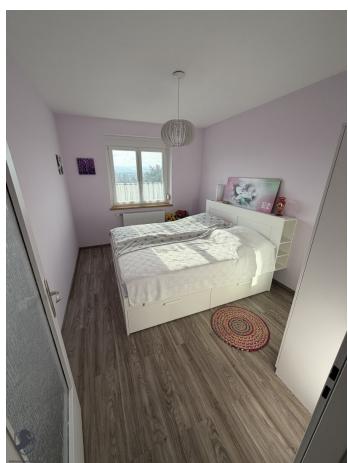
**Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau



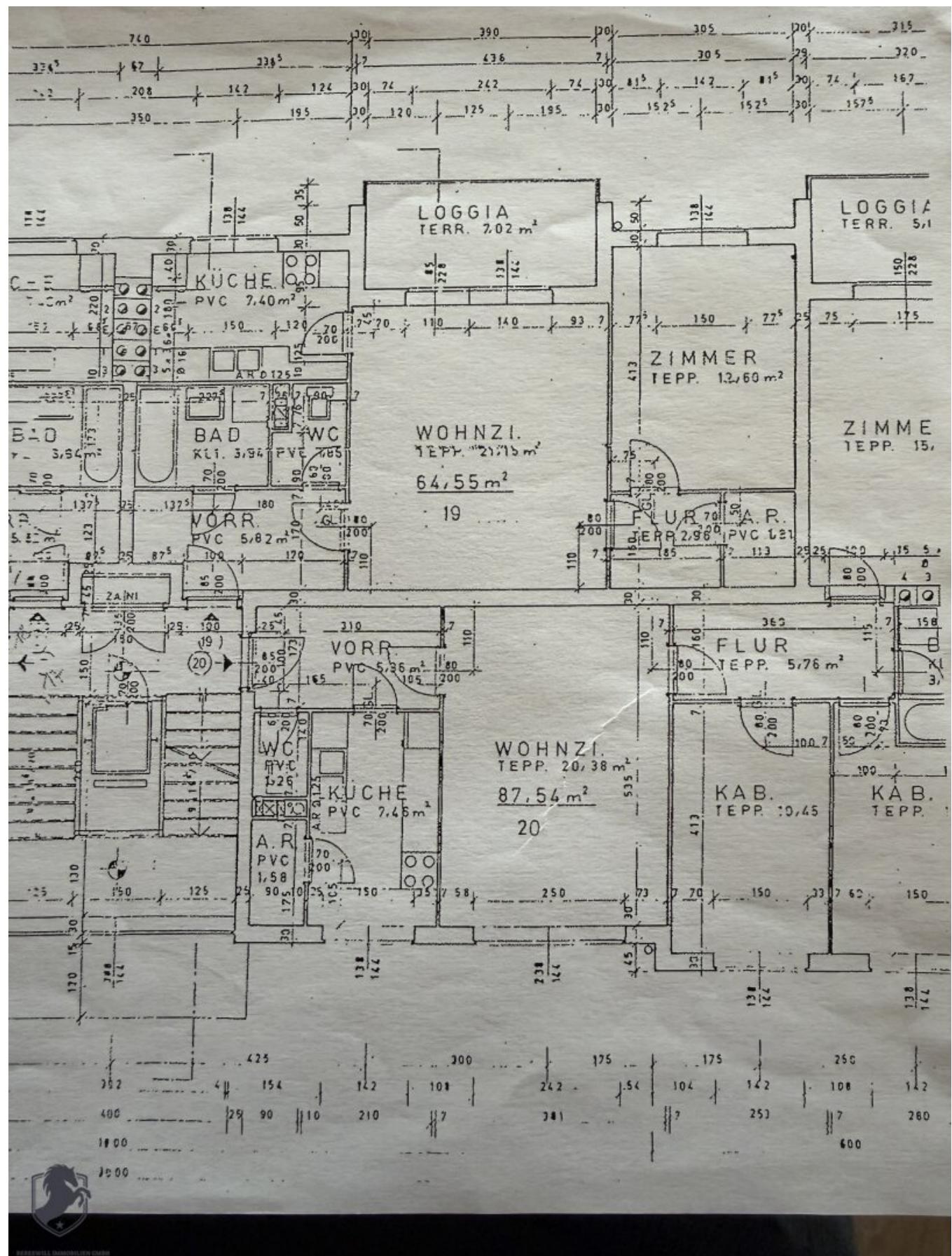


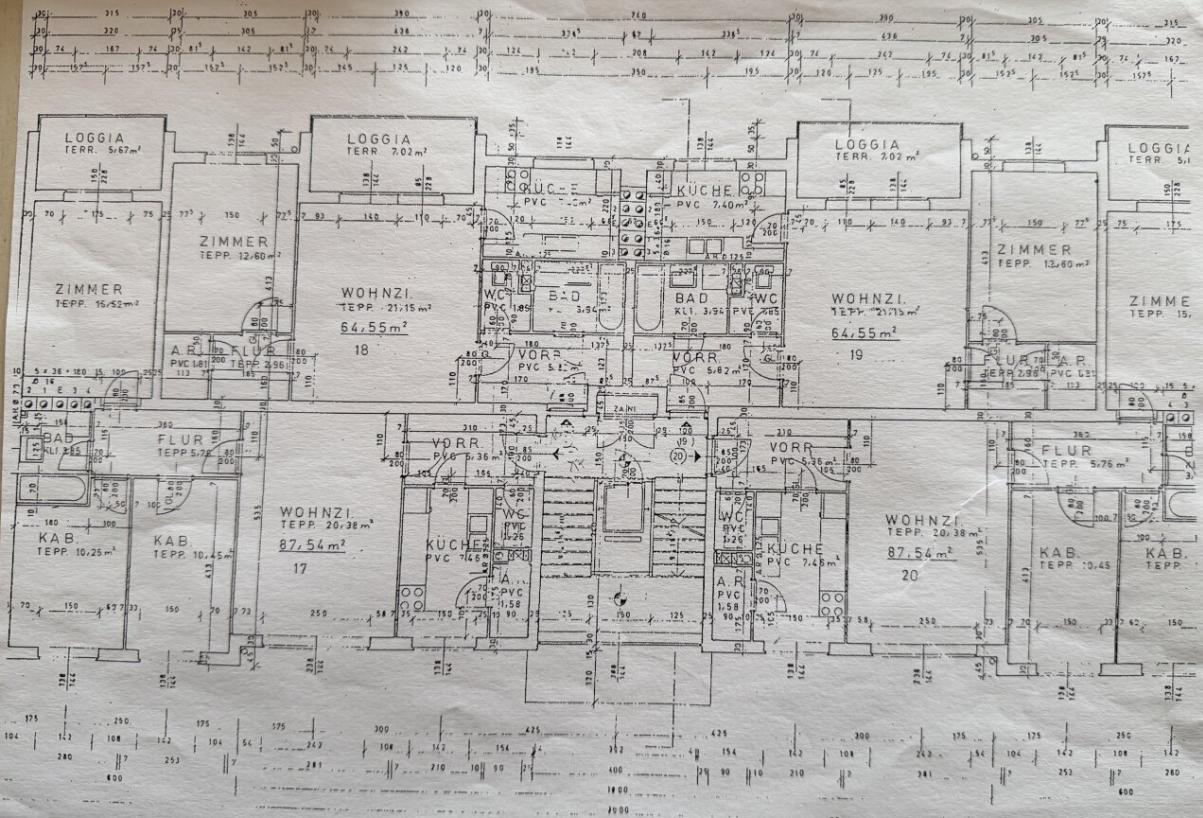












# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 64,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer gepflegten Wohnanlage. Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, helle Räume und einen Balkon mit schönem Ausblick und eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

Die Immobilie wurde rund 2016 renoviert und befindet sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand.

## Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Separates Schlafzimmer
- Küche (funktionell ausgestattet)
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (renoviert)
- WC separat
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil (im Wohnungseigentumsvertrag eingetragen)

## Ausstattung & Zustand

- Wohnfläche: ca. 64,55 m<sup>2</sup>
- Laminatböden in den Wohnräumen
- Renoviertes Bad (ca. 2016)

- Funktionelle Küche
- Helle, gut belichtete Räume
- Gepflegte Wohnanlage
- Außenstellplatz im Wohnungseigentum inkludiert
- Gartennutzung geregelt

## Besonderheiten

- ? Balkon mit Ausblick
- ? Separate Küche & getrennte Sanitärräume
- ? Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- ? Außenstellplatz & Kellerabteil im Eigentum
- ? Renovierung ca. 2016
- ? Ideal für Eigennutzer oder Vermietung

## Rechtliches

- Wohnungseigentum
- Außenstellplatz & Kellerabteil im Wohnungseigentumsvertrag eingetragen

- Gartennutzung geregelt
- 
- 

## Fazit

Eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit 64,55 m<sup>2</sup>, Balkon und zusätzlichem Stauraum, die durch ihre Raumaufteilung, gute Ausstattung und Zusatzflächen überzeugt. Ein ideales Objekt sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap