

## **Großzügige 4-Zimmer-Wohnung für die ganze Familie**



Wohnbereich

**Objektnummer: 4926**

**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>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.148,93 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	940,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.129,94 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,94 €
<b>USt.:</b>	18,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

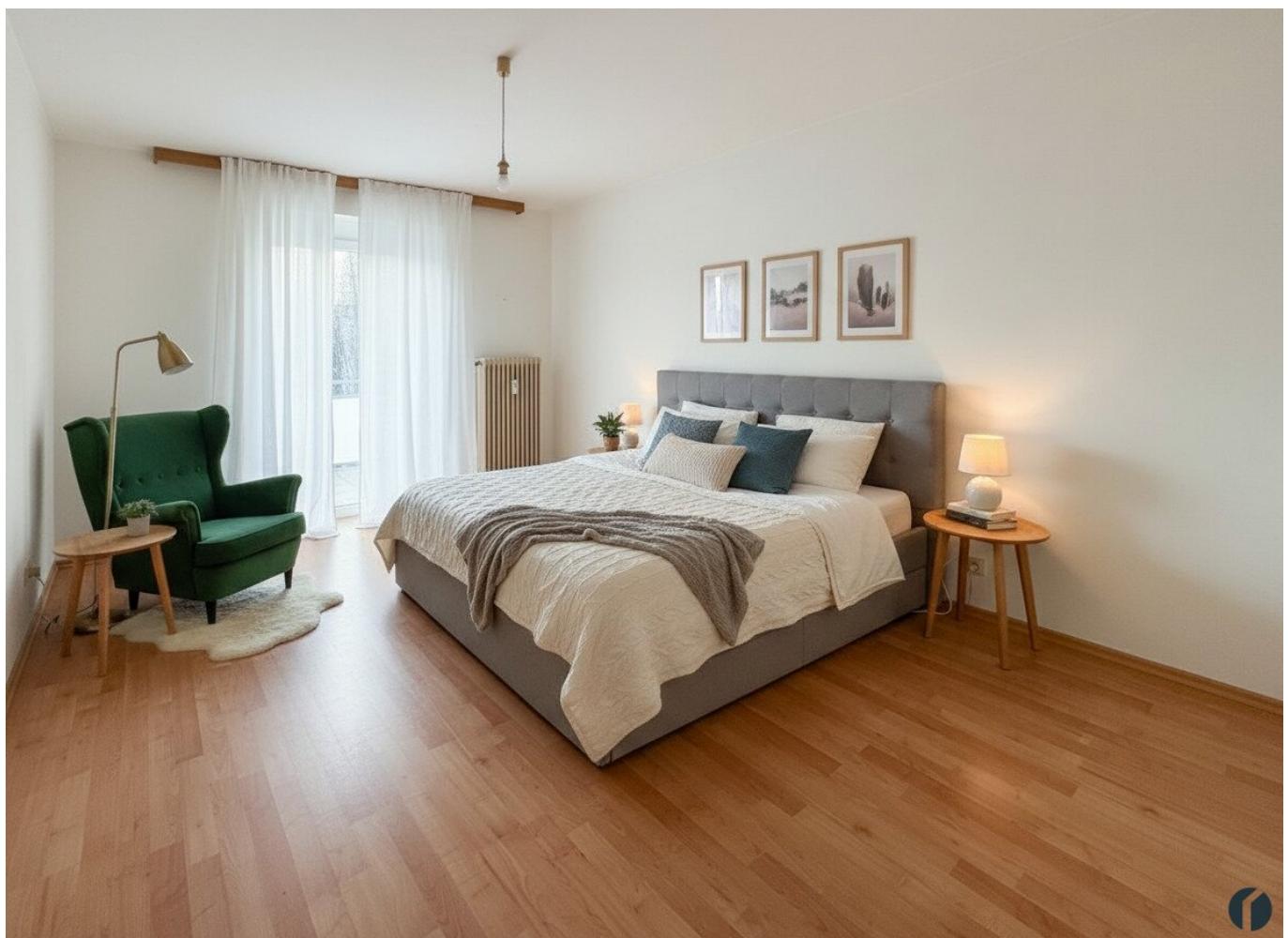
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

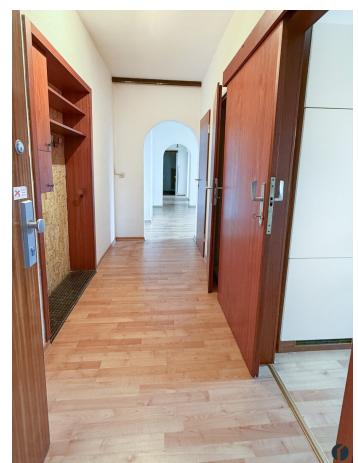
## Ihr Ansprechpartner



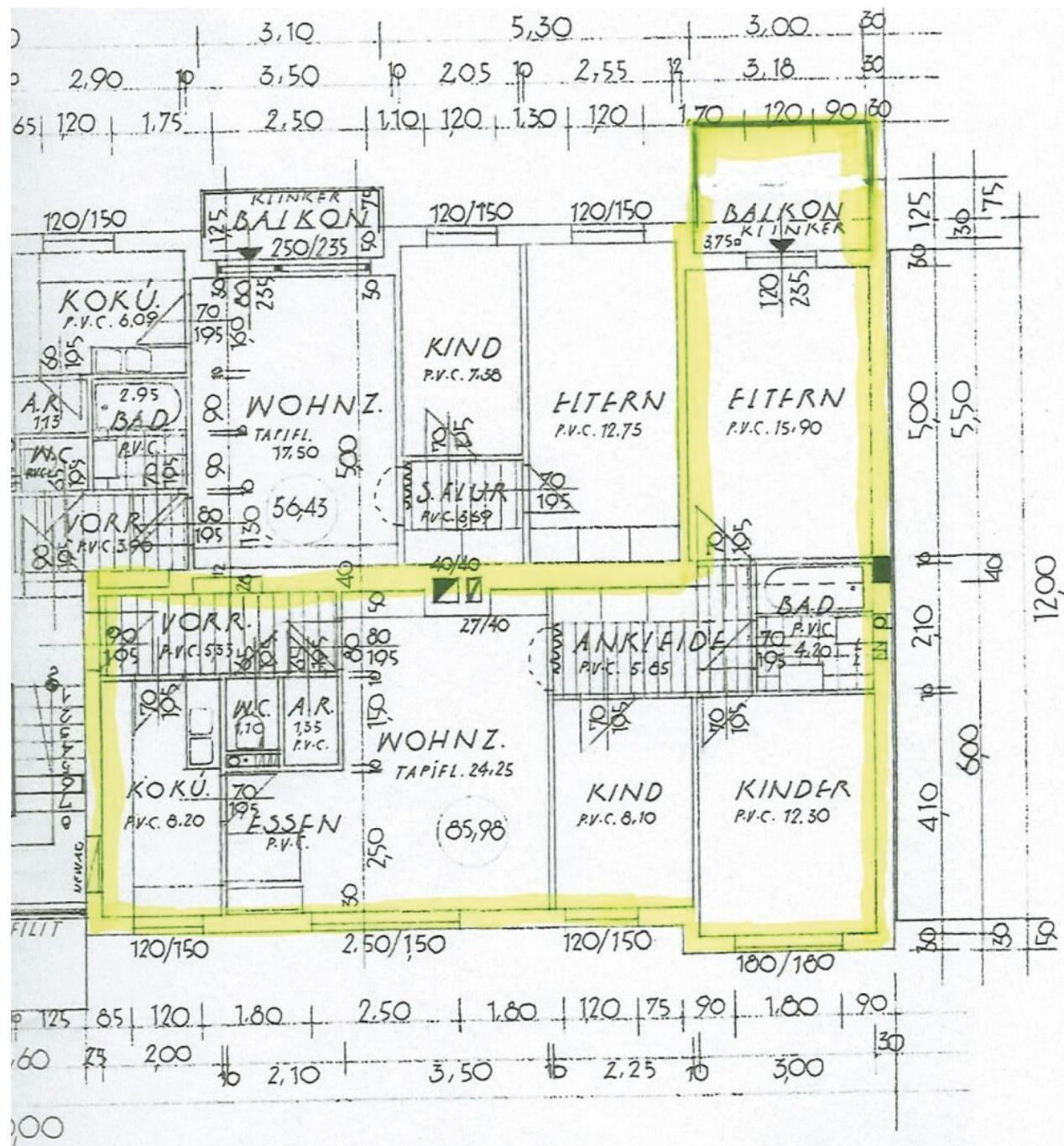
**Martin Schildberger**











# Objektbeschreibung

Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Stock (mit Lift) in angenehmer Wohnlage und eigenem Balkon kommt ab sofort zur Vermietung.

Mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und durchdachter Raumaufteilung bietet die Wohnung Platz für die ganze Familie.

Durch den Flur gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Platz zum Leben und Wohlfühlen bietet. Die Küche befindet sich gleich daneben und ist mit Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug und Kühlschrank mit Gefrierfach gut ausgestattet und wird vom Vermieter ablösefrei zur Benutzung zur Verfügung gestellt.

Über den Wohnbereich gelangt man zu den Schlafräumen und zum Badezimmer. Das WC befindet sich separat im Eingangsbereich. Das Badezimmer selbst ist mit Fliesenboden, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die Heizung erfolgt über Radiatoren mittels Fernwärme, die Fenster sind 3-Fach verglast und mit Außenrollen ausgestattet.

Hinter dem Haus befinden sich der eigene KFZ-Stellplatz Nr. 12 im Freien, für den zusätzlich 60€ im Monat verrechnet werden.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das gesamte Exposé mit weiteren Fotos zu!

## **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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap