

**Exklusiver Wohntraum im Herzen von Tulln – großzügig,
hochwertig & flexibel**



Einrichtungsbeispiel - Wohnzimmer



Objektnummer: 4936

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	2,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 14,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	330,00 €
USt.:	41,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



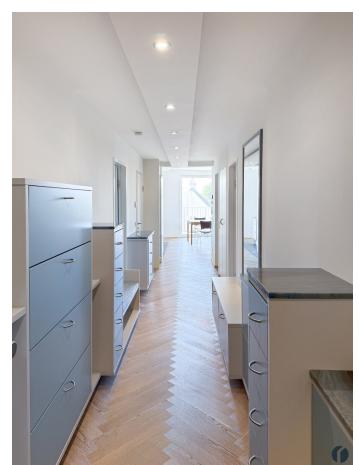
Claudia Friesinger

Immobilien86 KG







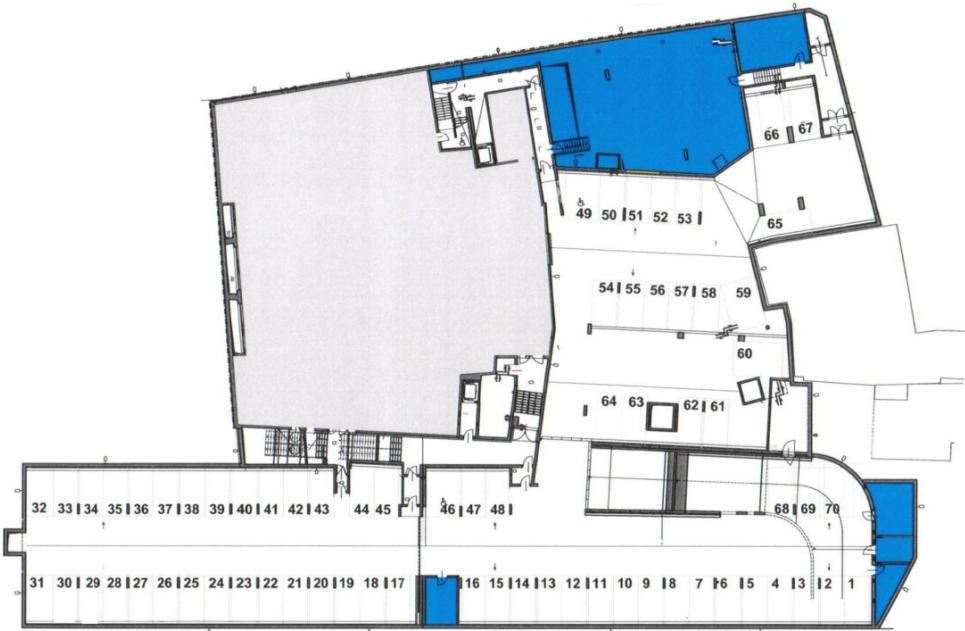






0 1 2 3 4 5m





Stadtteil:
STADTOASE TULLN ERFÜLLUNGS GMBH
KARLSPLATZ 11-13, 3100 MEIN



Viertel:
STADTOASE TULLN ERFÜLLUNGS GMBH
KARLSPLATZ 11-13, 3100 MEIN
TEL: +43 223 38000



STADTOASE TULLN

Nassaustr. 4-6, 3430 Tulln

Übersichtsplan Stellplatz

LEGENDE

- gewerblich vermietet / Stadtsaal / etc.
Grundstücksgrenze
- Haustechnikbereiche, etc.

Urheberliche Plankopie! Änderungen vorbehaltlich behördlicher Bewilligung. Pläne alle können aufgrund von Bauteiländern von den Naturnäßen abweichen, die im Plan angeführten Maße sind zum Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet. Naturnäße nehmen, Kosten prüfen. Die im Plan dargestellte Möbelausstattung ist nur als Ausführungsempfehlung und kein Vorschlag. Die Wandstellungen wurden optimiert, sind als Ausführungsempfehlung zu verstehen und daher in der Flächenverteilung nicht berücksichtigt. Die Abänderung der dargestellten Ausstattung und der Ausstellung ist möglich, aber kostenpflichtig. Änderung der Wandstellung möglich, vorbehaltlich statischer Machbarkeit.

Beschaffl.	VERKAUFSPLÄNEING
PLAN-NR.	18022013
E107017_180218_Verkaufsplaene_Plan01	A3 OM



Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung (ca. 135 m²) im 3. Obergeschoss eines modernen Aufzugs-Haus (Baujahr 2014) bietet anspruchsvolles Wohnen für jede Lebensphase – sei es für Familien, Paare oder Menschen, die Arbeit und Privatleben perfekt kombinieren möchten.

Ihre Highlights:

- Großzügiges Wohnzimmer mit **offener Küche & Kochinsel** als Lebensmittelpunkt – perfekt zum Kochen & Genießen oder für gesellige Abende.
- Flexible Raumgestaltung: ein Büro hinter der Küche und ein offen angeschlossenes Zimmer, ideal als Gäste?, Kreativ? oder Hobbyraum.
- Zwei Schlafzimmer mit eigenem Bad (Walk?in Dusche / Badewanne) sowie ein separates WC – viel privater Raum für alle Bewohner.
- Großzügiger Balkon (ca. 56,9 m²) mit Rundumblick, ideal für Sonnenstunden und entspannte Abende draußen.
- Hochwertige Ausstattung: Parkettboden, Klimaanlage in Wohnbereich & Schlafzimmer, begehbarer Kleiderschrank, eleganter Kaminofen.

Komfort & Lage:

- Barrierefrei & mit Aufzug – Alltag wird leichter.
- Zwei Tiefgaragenstellplätze inklusive.
- Beste Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte in Gehweite. Bahnhof & Bushaltestellen schnell erreicht – ideal auch für Pendler.
- Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten: Naherholung, Kultur, Sport – alles direkt vor der Tür.

Zur Wohnung gehören **zwei Stellplätze (Nr. 36 und 37)** in der Tiefgarage (Kaufpreis jeweils € 20.000), womit sich der Gesamtkaufpreis auf **€ 730.000** beläuft.

Kontaktieren Sie uns gerne für das vollständige Exposé mit weiteren Fotos und Details – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!"

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
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 <4.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap