

## Zentrale 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Tulln



Wohn-Esszimmer KI-bearbeitet

Wohn-Esszimmer KI-generiert

**Objektnummer: 5014**

**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>Wohnfläche:</b>	59,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	949,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	675,00 €
<b>Kaltmiete</b>	862,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,00 €
<b>USt.:</b>	86,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

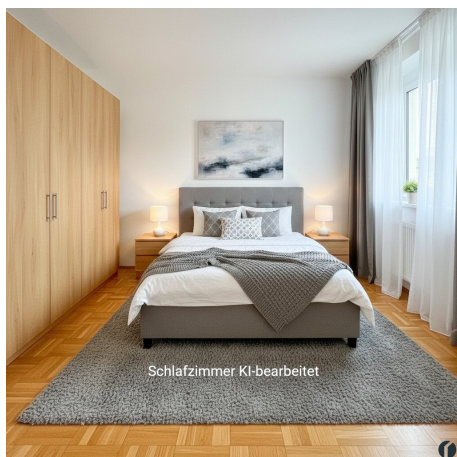
H +43 676 9501248

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur



Vorzimmer KI-bearbeitet



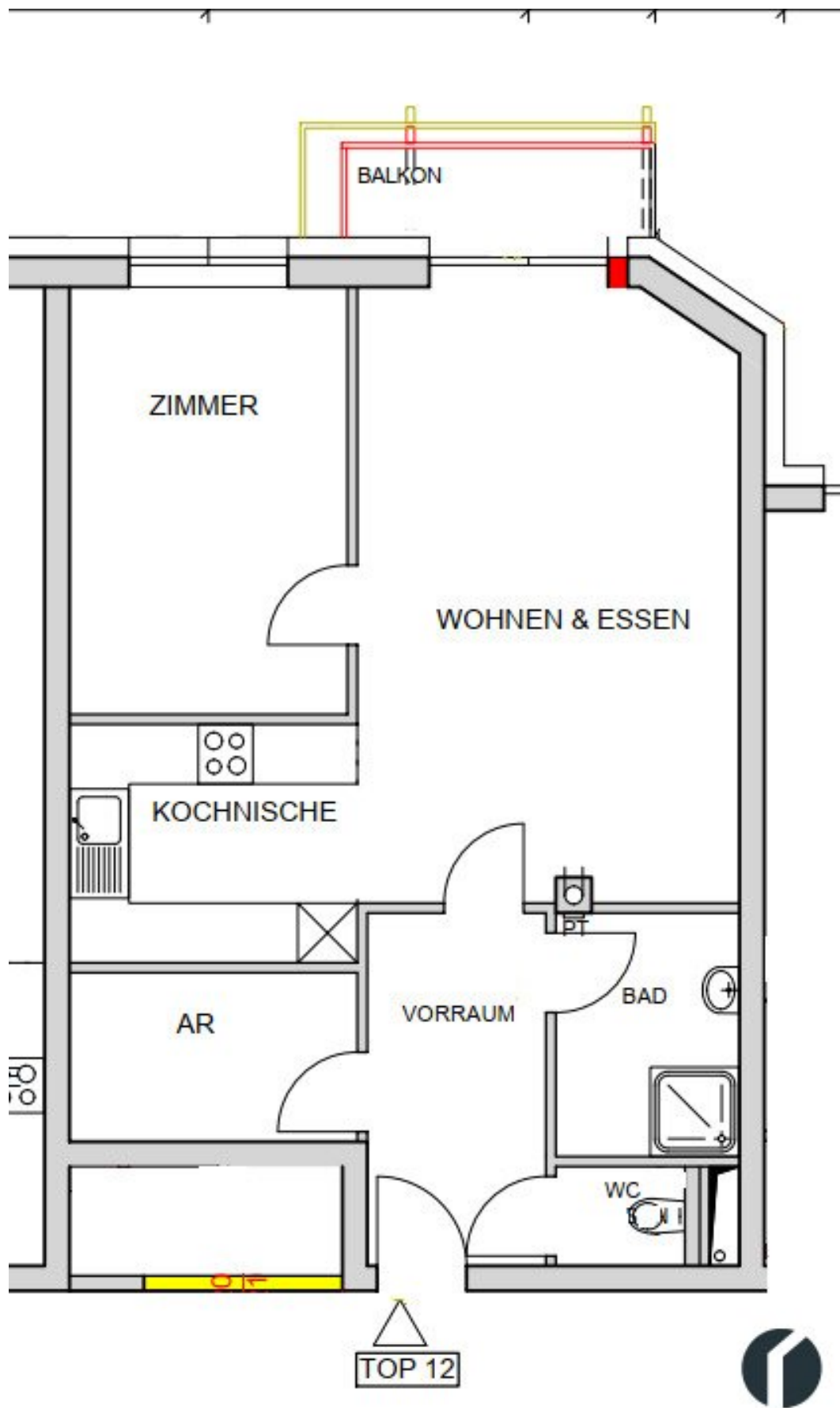
Schlafzimmer KI-bearbeitet



Bad KI-bearbeitet







## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock (mit Lift) liegt in einer charmanten Seitengasse von Tulln und kommt ab sofort zur Vermietung.

Die ca. 59,59 m<sup>2</sup> 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 und Dunstabzug, einer großen Kühl-Gefrier-Kombination sowie einem Geschirrspüler ausgestattet und kann optional um € 500,- vom Vormieter übernommen werden.

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

Ein helles Schlafzimmer schafft Raum für Erholung. 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.

Derzeit können keine Parkplätze angemietet werden da alle vergeben sind. Es besteht jedoch die Möglichkeit sich in eine Vormerkliste eintragen zu lassen.

### 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 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