

## Attraktive, neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Ortszentrum



Wohnküche

**Objektnummer: 95392**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	53,00 €

## Ihr Ansprechpartner



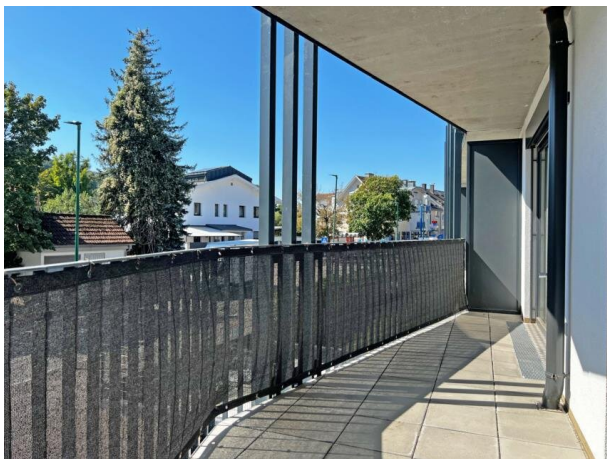
### Sebastian Wiesinger

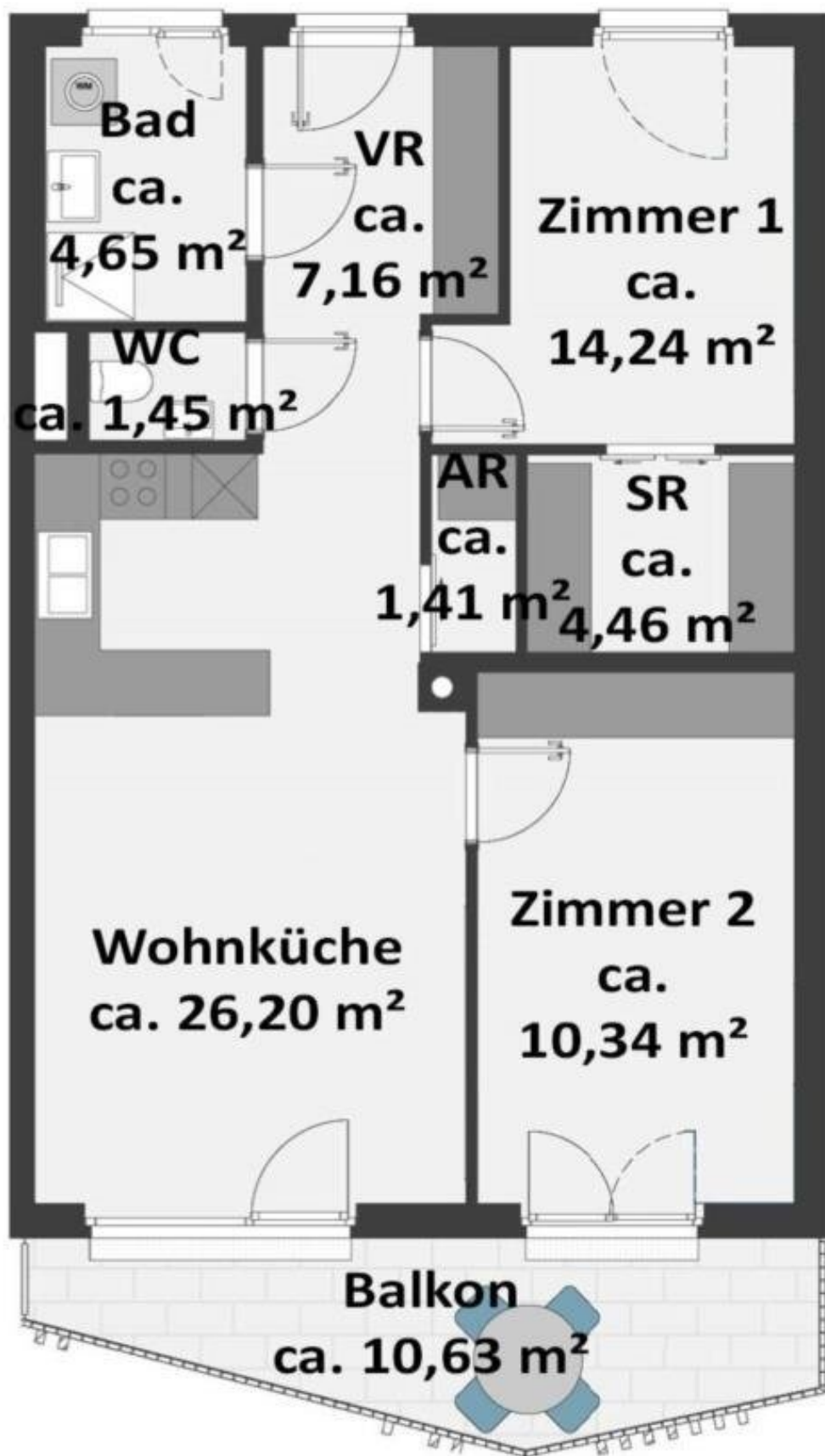
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 88 36 1414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Das moderne, ca. 2019 fertiggestellte Wohnhaus mit insgesamt 32 Wohnungen und 64 Tiefgaragenplätzen liegt im Ortskern der Marktgemeinde Tullnerbach. Die stylische 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Ausblick auf die grüne Umgebung liegt im 1. Liftstock und ist barrierefrei erreichbar.

Tullnerbach ist durch seine attraktive Lage im Wienerwald, nur neun Kilometer nach der Wiener Stadtgrenze, gepaart mit vielfältigen Freizeitangeboten und dem damit verbundenen Erholungsfaktor mittlerweile zu einer äußerst begehrten Wohngemeinde im Wiener Umland avanciert. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der beiden Nachbargemeinden Tullnerbach und Pressbaum sind auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Zum Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum gelangt man zu Fuß in etwa 10 Minuten.

Die neuwertige Eigentumswohnung bietet ihren zukünftigen BewohnerInnen Vorraum, Abstellraum, ein mit bodengleicher Dusche ausgestattetes Badezimmer, separates WC, einen Wohnraum mit Küche und Balkonzugang, ein Zimmer mit Schrankraum und ein weiteres Zimmer mit Balkonzugang.

Sämtliche Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, WC und Badezimmer sind verflies. Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung (Fußbodenheizung). Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer, diverse Anschlüsse für TV und Internet sind vorhanden. Die moderne Küche ist mit Einbaugeräten wie Dunstabzug, Kühl-Gefrier-Kombi, E-Herd, Backrohr, Mikrowelle und Geschirrspüler ausgestattet.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap