

## **Eine Wohnung, viele Möglichkeiten - 2 in 1 mit 90m2 im Herzen Tullns**



**Objektnummer: 1751/257**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	489,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.700,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662

H +43664 3500 662

REALESTATE



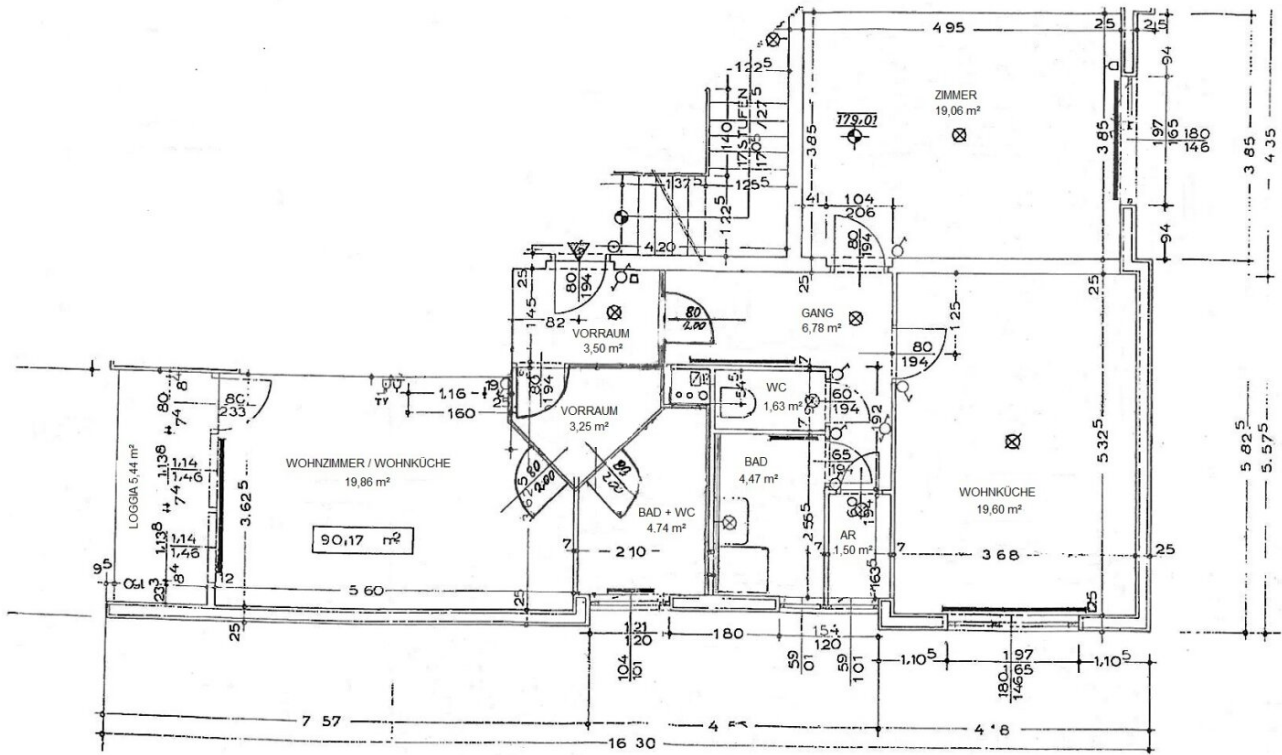


REALESTATE





**AUTHENTIC  
REAL ESTATE**



## Objektbeschreibung

Die modernisierte Wohnung befindet sich im 4. Stock einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Alle drei großzügig geschnittenen Zimmer mit jeweils über 19 m<sup>2</sup> bieten einen freien Ausblick ohne direkte Gegenüber.

Im Zuge eines Umbaus im Jahr 1997 wurde die Wohnung so gestaltet, dass sie flexibel als zwei voneinander getrennte Wohneinheiten genutzt werden kann. Beide Einheiten sind über einen gemeinsamen Vorraum erreichbar und verfügen jeweils über eine eigene Klingel sowie einen separaten Briefkasten. Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung der gesamten rund 90 m<sup>2</sup> großen Wohnung inklusive Loggia, Vermietung beider Einheiten oder Kombination aus Wohnen und Vermieten. Diese Immobilie bietet ein Höchstmaß an Flexibilität. Besichtigungen sind kurzfristig möglich.

Die größere Einheit verfügt über zwei Zimmer, eine Wohnküche mit vorhandenem Küchenblock, Badezimmer, separates WC, Abstellraum sowie Vorraum.

Die kleinere Wohneinheit besteht aus einem großzügigen, südseitig ausgerichteten Zimmer mit Loggia sowie einem Badezimmer mit WC. Die Anschlüsse für eine Küche sind bereits vorbereitet, wodurch sich der Raum mit geringem Aufwand in eine komfortable Wohnküche umgestalten lässt.

Sämtliche Fenster sind mit außenliegendem Sonnenschutz (Rollläden) ausgestattet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Lagerraum im Erdgeschoss mit ca. 5,60 m<sup>2</sup> sowie ein fixer Parkplatz.

Die Einrichtung auf dem Titelbild dient ausschließlich als Beispiel zur möglichen Gestaltung. Die weiteren Fotos zeigen den aktuellen Zustand der Wohnung. Bei den großen Zimmern wurde zunächst der Ausblick und anschließend der Innenbereich fotografiert.

## Lage

Tulln zählt zu den besonders lebenswerten Bezirksstädten Niederösterreichs und überzeugt durch hohe Wohnqualität. Die Stadt bietet zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten, ein umfangreiches Bildungsangebot von Kindergarten bis Universität sowie vielfältige Freizeit-, Sport- und Kulturangebote. Wien ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in weniger als 30 Minuten erreichbar.

Die Wohnhausanlage liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit verkehrsberuhigter 30-km/h-Zone. Der Bahnhof ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Über die Franz-Josefs-Bahn gelangt man in weniger als einer halben Stunde nach Wien. Eine Bushaltestelle befindet sich

direkt vor dem Gebäude.

## **Sonstiges**

Die Wohnanlage wird über eine zentrale Gasheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die jährliche Abrechnung erfolgt durch ein externes Unternehmen. Für beide Wohneinheiten werden die Heiz- und Warmwasserkosten getrennt abgerechnet.

Zusätzlich stehen den Bewohnern ein Fahrradraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Aktuell fallen monatlich folgende Kosten an:

- € 111,81 Instandhaltungsrücklage
- € 377,46 Betriebs- und Verwaltungskosten
- € 90,55 Heizung und Warmwasser (jährliche Abrechnung)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap