

## **Exklusives Wohnen im Donaupark Tulln – 3 Zimmer mit 47 m<sup>2</sup> Terrasse & Tiefgarage**



großzügige Terrasse

**Objektnummer: 5057**

**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>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.300,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.894,57 €
<b>Kaltmiete</b>	2.090,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,34 €
<b>USt.:</b>	209,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG











## Objektbeschreibung

In bester Lage des Donauparks in Tulln gelangt diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse zur Vermietung. Die im Jahr 2018 errichtete Wohnhausanlage verbindet moderne Architektur, hochwertige Bauqualität und nachhaltige Energietechnik mit einer der begehrtesten Wohnlagen der Tulln an der Donau.

Ein Personenlift bringt Sie bequem in das 4. Obergeschoss, wo Sie auf rund **86,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit Top-Ausstattung erwartet.

### Raumaufteilung

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrank
- weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- praktischer Abstellraum

Das absolute Highlight ist die rund **47,38 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit traumhaftem Blick auf die Minoritenkirche Tulln – ein privater Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

### Ausstattung & Komfort

Die Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und modernster Technik:

- Parkett- und Fliesenböden
- Klimaanlage

- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Glasfaser-Internet und TV-Anschluss
- Video-Gegensprechanlage
- eigenes Kellerabteil

## **Wärme & Kältetechnik**

Das nachhaltige Energiekonzept des Donauparks mit Grundwasser-Wärmegewinnung, Photovoltaik und Wärmepumpe sorgt für niedrige Betriebskosten und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Vorschreibung für Wärme beträgt derzeit € 38,84/Monat, für Kälte bezahlen Sie € 50,44/Monat, Kaltwasser wird mit € 20,20/Monat vorgeschrieben und Warmwasser mit € 47,70/Monat.

Der Vormieter hat auf eigene Kosten eine Küche eingebaut und möchte dafür € 4.000,- Ablöse haben. (Die Fotos wurden vor der Vermietung gemacht)

## **Stellplätze & Allgemeinflächen**

Mit der Wohnung werden **zwei Tiefgaragenplätze** mitvermietet. Kosten: **€ 200,- pro Monat inkl. USt und Betriebskosten**

Zur allgemeinen Nutzung stehen außerdem zur Verfügung:

- Fahrradraum im Keller
- überdachte Fahrradabstellplätze
- gepflegte Gartenflächen mit Sitzmöglichkeiten und Blick zur Donau

## Lage & Infrastruktur

Die Lage direkt an der Donaulände verbindet Natur, Freizeit und urbanen Komfort auf ideale Weise. Der neu gestaltete „Grüne Platz“, die Aulandschaft sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor der Haustüre.

Das Zentrum von Tulln an der Donau erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden. Wir bitten um Verständnis, dass keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder zur genauen Liegenschaftsadresse vorab erteilt werden.

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 <6.000m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap