

## Exklusiver Wohnraum im Herzen von Tulln – großzügig, hochwertig & flexibel



Einrichtungsbeispiel - Wohnzimmer

**Objektnummer: 5071**

**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>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 14,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,00 €
<b>USt.:</b>	41,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



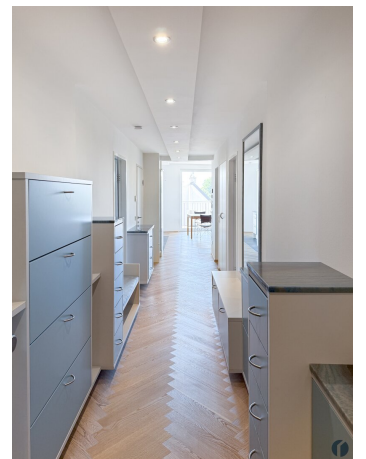
**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG

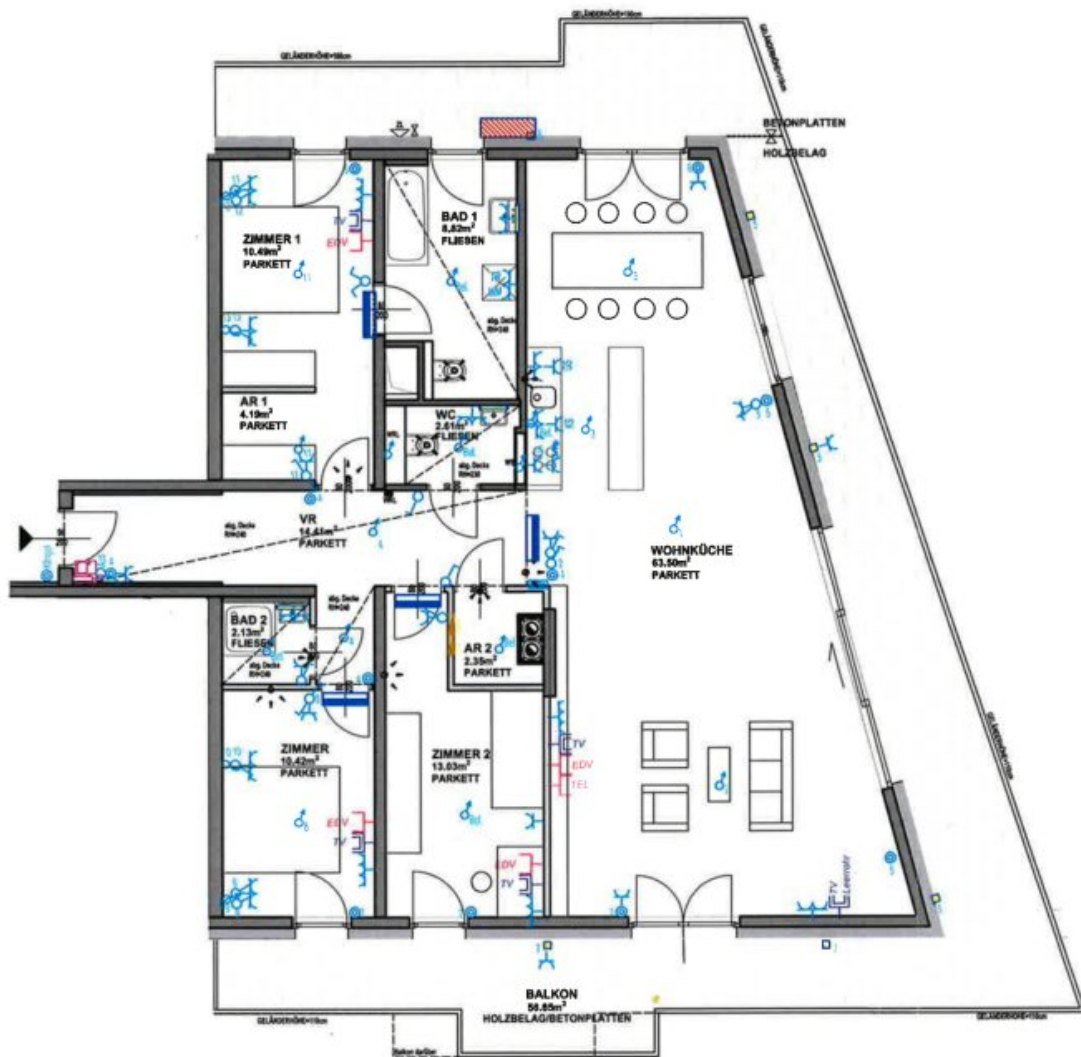










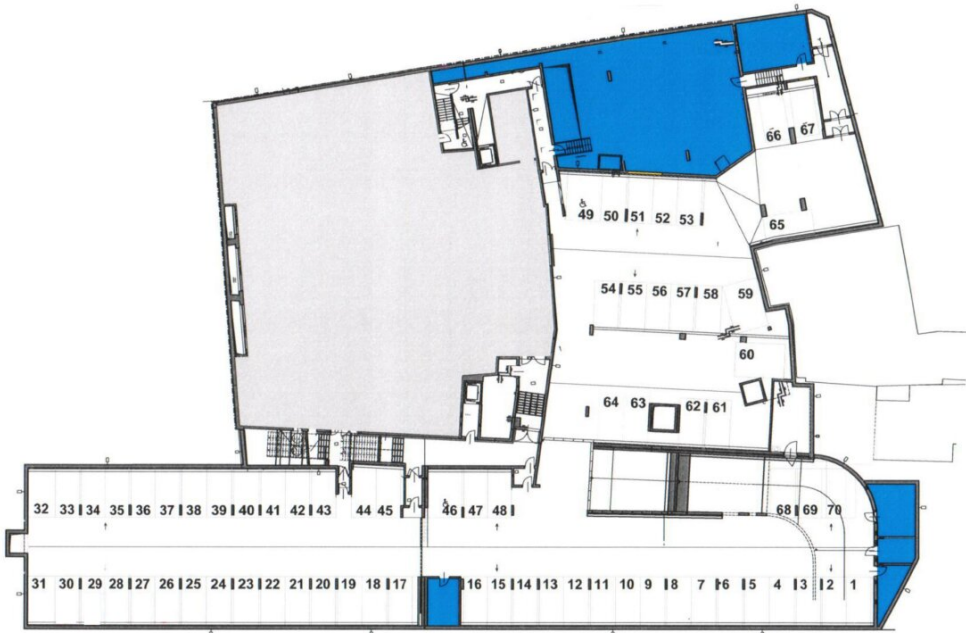


Besteller:  
**STADTOASE TULLN ERRICHTUNGS GMBH**  **STADTOASE TULLN**  
ANSPERNGASSE 10/116 2010 TULLN  
 TEL: +43 (0) 2272 8000



Vertragsnr.:  
**STADTOASE TULLN ERRICHTUNGS GMBH**  **STADTOASE TULLN**  
ANSPERNGASSE 10/116 2010 TULLN  
 TEL: +43 (0) 2272 8000

**STADTOASE TULLN**  
 Hauszellen 4-6, 3430 Tulln


**Übersichtsplan  
 Stellplatz**



**LEGENDE**

-  gewerblich vermietet / Stadt/saal / etc. Grundstücksgrenze
-  Haustechnikbereiche, etc.

**Unverbindliche Plankopie!** Änderungen vorbehalten! Vorbehaltlich behördlicher Bewilligung. Planmaße können aufgrund von Bauteilanzügen von den Naturmaßen abweichen, die im Plan angeführten Maße sind zum Behalten von Einbaumöbeln ungeeignet. Naturmaße nehmen, Kosten prüfen. Die im Plan dargestellte Möblierung ist nicht Gegenstand des Vertrages und ist nur ein Vorschlag. Die Wandstellungen wurden optimiert, sind als Ausführungsempfehlung zu verstehen und daher in der Flächenermittlung nicht berücksichtigt. Die Abänderung der dargestellten Wandstellung und der Ausstattung ist möglich, aber kostenpflichtig. Änderung der Wandstellung möglich, vorbehaltlich statischer Machbarkeit.

Best.-Nr.	VERKAUFSPREIS	
PLAN-NR.	A3	
1171517_110019_Verkaufsbldg_Plan01.dwg	OM	



## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung (ca. 135 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) mit Rundumblick, ideal für Sonnenstunden und entspannte Abende draußen.
- Hochwertige Ausstattung: Parkettboden, Klimaanlage in Wohnbereich & Schlafzimmer, begehrter 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