

## Charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten zu mieten



Außenansicht vom Garten aus

**Objektnummer: 5112**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	74,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 234,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,33
<b>Gesamtmiete</b>	1.995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.856,66 €
<b>Kaltmiete</b>	1.995,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG

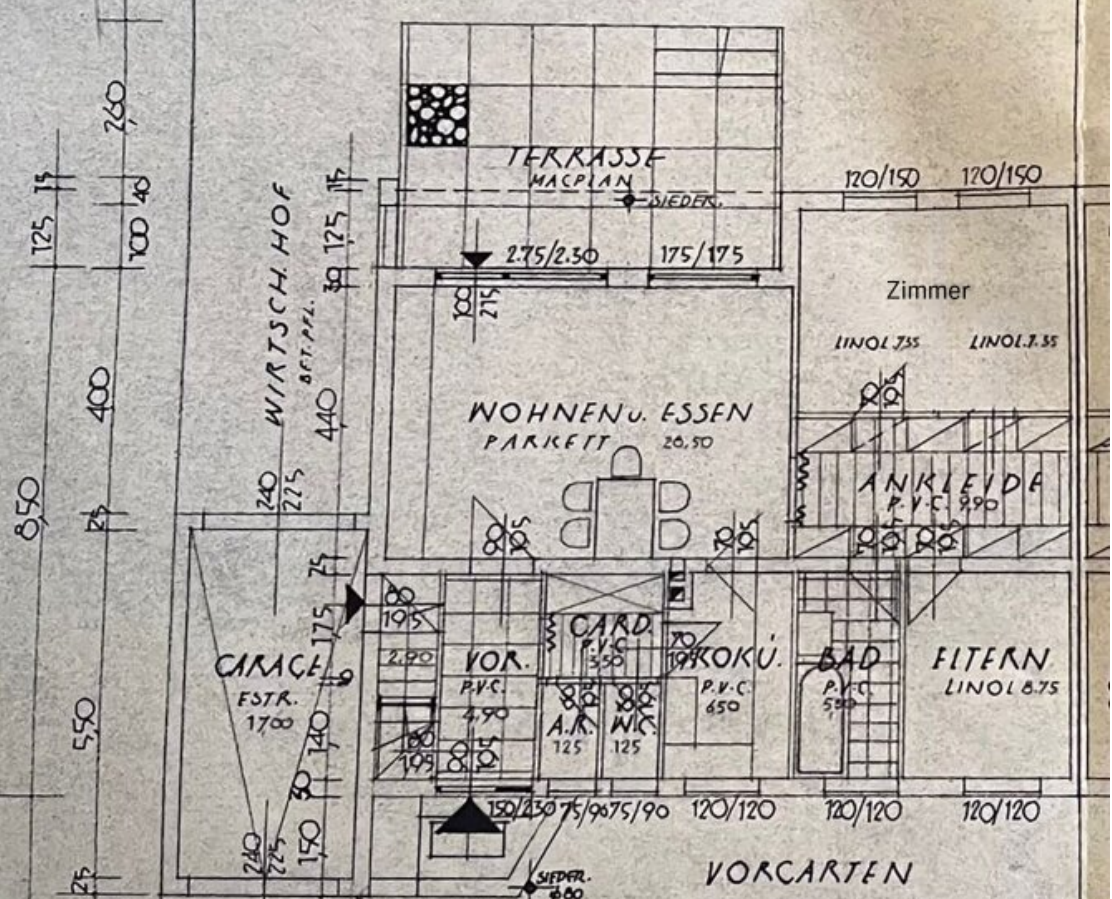








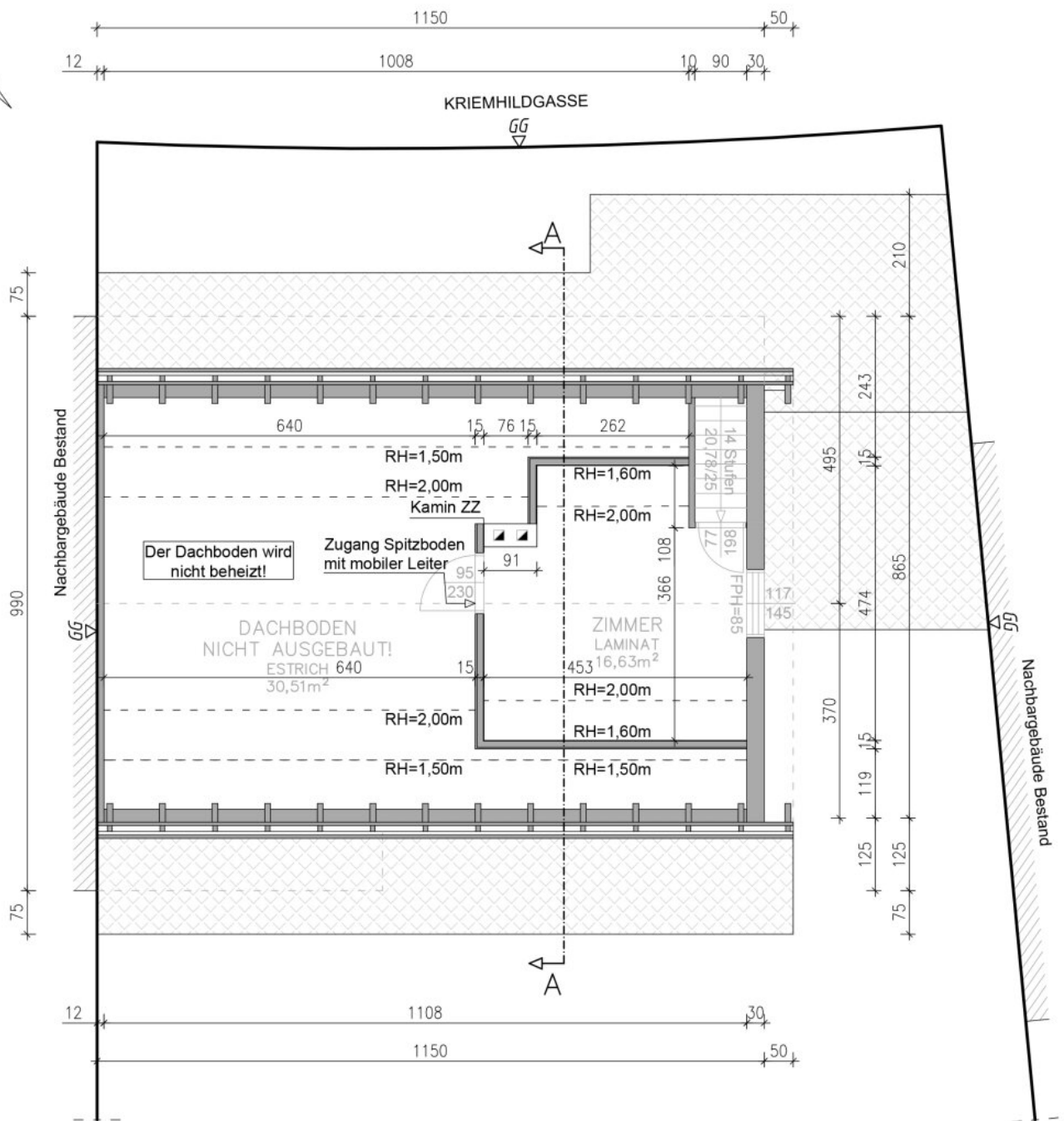
		> 3.04		11.50									
25	> 2.79	30	6.40	10	2.20	10	2.20	12	12				
> 50	2.40	25	90	2.75	65	1.75	53	105	120	65	120	62	85



150	25	39	2.40	150	100	1.50	25	25	153	120	90	120	90	120	62	82
25	2.79	25	90	150	90	90	90	2.00	1.63	2.70						
		3.20		11.25												

ÖFFENTLICHER  
SCHMIDT  
ERDGESCHOSS







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte, ca. 101 m<sup>2</sup> große Doppelhaushälfte in guter Lage in Tulln. Der großzügige Garten, die Terrasse sowie die funktionale Raumaufteilung machen sie besonders attraktiv für Familien und Pendler, die Wohnen im Grünen mit guter Anbindung verbinden möchten.

Das Erdgeschoß bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit einem hellen Wohnzimmer, einer separaten Küche inklusive Geräten sowie zwei gut geschnittenen Schlafzimmern. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernisiertes Badezimmer mit Walk-In-Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Dachgeschoß steht ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung. Hier befindet sich auch der Zugang zum Rohdachboden.

Der Keller erweitert das Platzangebot und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Darin befinden sich:

- gemütliches Stüberl
- Waschküche
- Werkstatt
- Haustechnik

Die 2-fach-verglasten Holzfenster mit Außenrollos sowie eine Klimaanlage bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme mittels Radiatoren.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen großzügigen Garten mit Terrasse und ca. 17 m<sup>2</sup> große Garage sowie weitere Stellplätze direkt vor dem Haus.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte, welche laufend modernisiert wurde, ein stimmiges Gesamtbild aus Funktionalität und Wohnlichkeit.

**? Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das ausführliche Exposé mit weiteren Bildern und**

## **Detailinformationen zu.**

### **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 <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