

??Sonniges Wohnerlebnis ??Dachgeschoss-Maisonette mit zwei Terrassen und Tiefgaragenplatz



große Terrasse oben

Objektnummer: 2142/22276

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheunengasse 25-33
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1997
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	191,58 €
USt.:	24,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



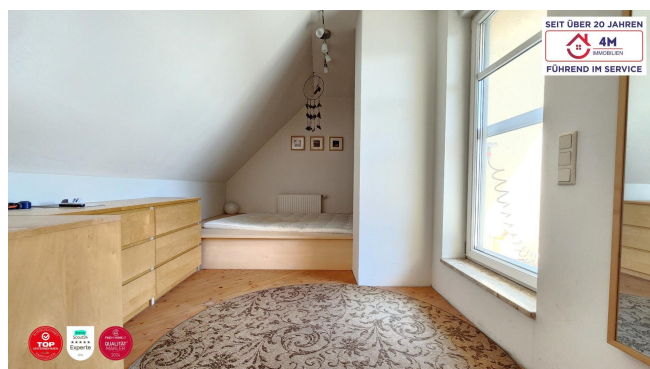
Christina Nikocev

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99











Objektbeschreibung

Diese großzügige, ca. 93 m² große Dachgeschoss-Maisonette überzeugt durch viel Tageslicht, sowie zwei traumhafte Terrassen mit herrlichem Freiraum. Die Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Ansprüche.

Raumaufteilung:

Untere Ebene:

- Vorzimmer
- Wohn-Esszimmer
- Separate Küche
- Weiteres Zimmer bzw. vergrößerter Wohnbereich (derzeit halb offen, wieder schließbar)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Terrasse ca. 5,8 m²

Obere Ebene:

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Zwei Zimmer (optional wieder zu einem großen Zimmer zusammenlegbar).
- Große Sonnenterrasse ca. 14,5 m²

Zusätzlich bietet ein zugeordnetes Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss weiteren Stauraum.

Die Highlights auf einen Blick:

- Zwei wunderschöne Sonnenterrassen
- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Flexible Raumgestaltung möglich
- Helle Räume durch Dachgeschosslage

Die Lage - Leben in einer der lebenswertesten Städte Niederösterreichs:

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur:

- Bahnhof Tulln Stadt in unter 5 Gehminuten mit regelmäßigen Verbindungen nach Wien & St.Pölten
- Gute innerstädtische Busanbindung und kurze Wege im Alltag
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gastronomie bequem zu Fuß erreichbar
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten entlang der Donau

Ob Radfahren, Spaziergänge am Wasser oder entspannte Stunden im Grünen – hier genießen

Sie hohe Lebensqualität bei gleichzeitig perfekter Erreichbarkeit der Großstadt.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <350m
Apotheke <500m
Klinik <5.550m
Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <350m
Universität <1.275m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <325m

Sonstige

Bank <400m
Geldautomat <400m
Post <600m
Polizei <625m

Verkehr

Bus <175m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <4.025m

Flughafen <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap