

Provisionsfrei! Wohnen in Tulln – zentral, naturnah und bestens angebunden



Wohnraum mit offener Küche

Objektnummer: 5148

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Königstetter Straße 66 - 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	1,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	347.000,00 €
Betriebskosten:	120,16 €
Heizkosten:	73,30 €
USt.:	24,23 €

Ihr Ansprechpartner



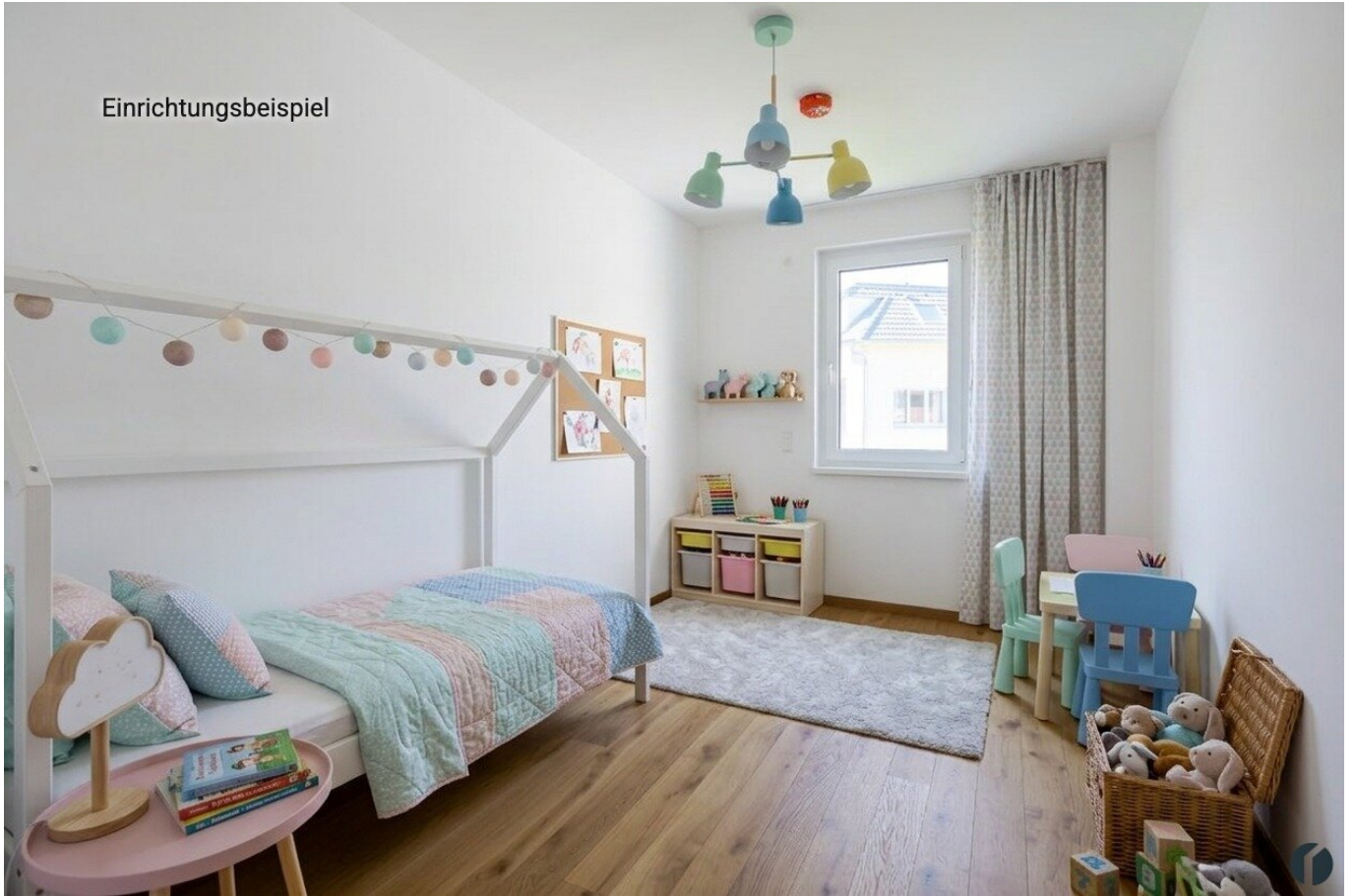
Claudia Friesinger

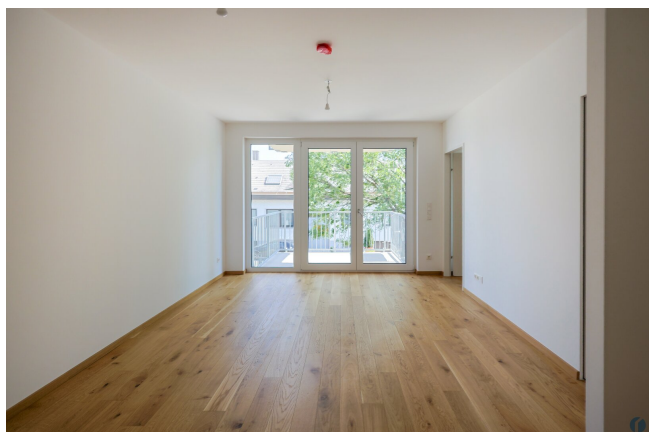
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

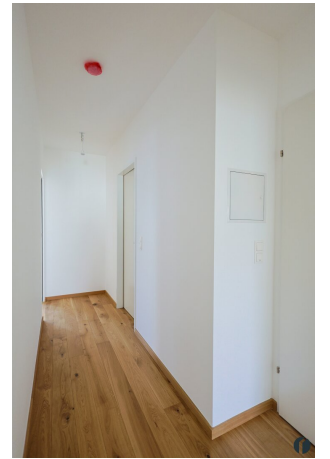
H +436641435340

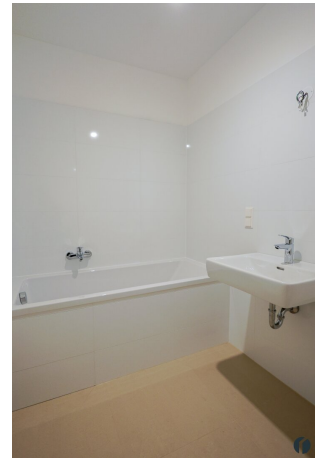


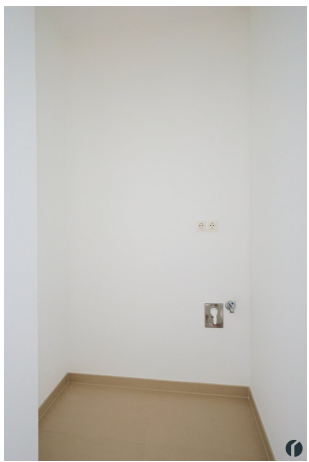
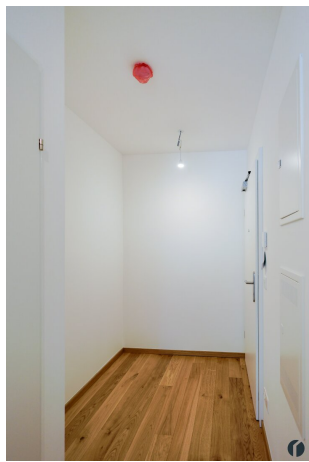
Einrichtungsbeispiel



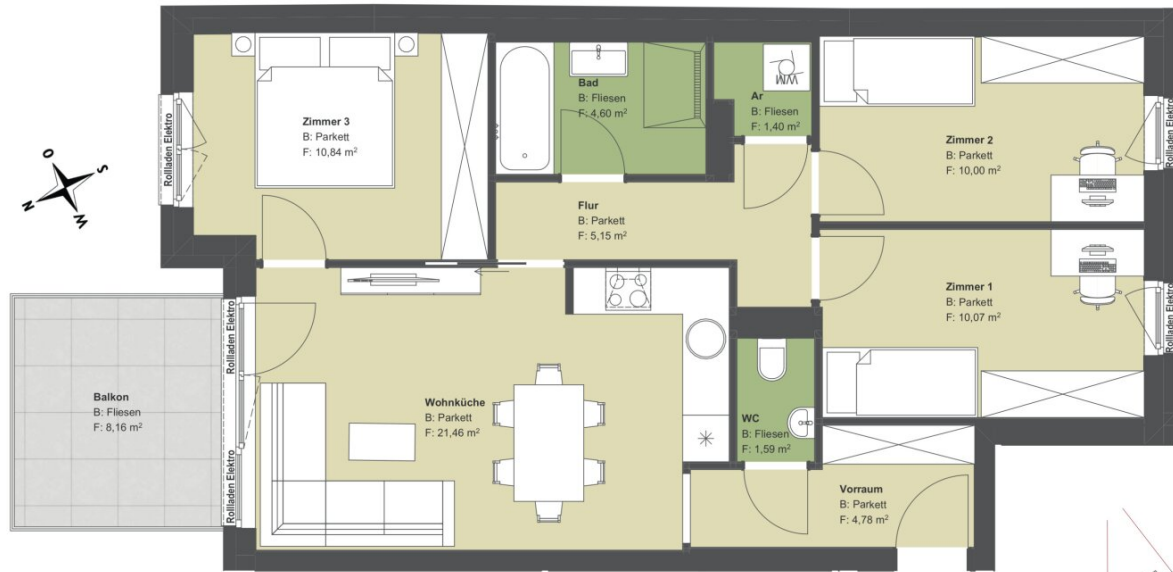




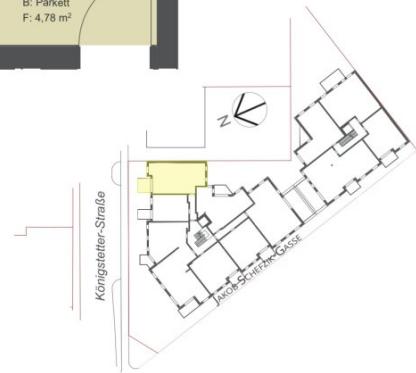








Wohnfläche 69,89 m²
Balkon 8,16 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option



Objektbeschreibung

Diese neuwertige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines erst 2026 fertiggestellten Wohnhauses. Eine familienfreundliche Raumaufteilung, moderne Haustechnik und die ausgezeichnete Infrastruktur machen die Wohnung zu einem komfortablen Zuhause für Familien, die stadtnah wohnen und gleichzeitig kurze Wege nach Wien genießen möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Anschlüssen für eine offene Küche. Hier entsteht ein einladender Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Abende und schöne Momente mit Familie und Freunden.

Direkt vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den ca. 8,16 m² großen, nordseitig ausgerichteten Balkon. Durch seine Ausrichtung bietet er insbesondere an warmen Sommertagen einen angenehm schattigen und geschützten Platz im Freien.

Das ebenfalls nordseitig ausgerichtete Elternschlafzimmer schafft einen ruhigen Rückzugsort. Die beiden Kinderzimmer befinden sich auf der Südseite der Wohnung und sind zum Innenhof orientiert. Sie verbinden eine freundliche, helle Ausrichtung mit einer angenehm geschützten Lage abseits des Straßengeschehens. Alternativ können die Zimmer auch als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer genutzt werden.

Das Badezimmer ist zeitgemäß mit einer Badewanne, einer Walk-in-Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen das durchdachte Raumangebot.

Alle Fenster sowie die Balkontür verfügen über elektrische Rollläden. Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und bietet damit die ideale Grundlage, um ohne aufwendige Arbeiten das neue Zuhause nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Raumaufteilung

Die Wohnung umfasst:

- einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Anschlüssen für eine offene Küche
- ein nordseitig ausgerichtetes Elternschlafzimmer
- zwei südseitig und zum Innenhof ausgerichtete Kinderzimmer

- ein Badezimmer mit Badewanne, Walk-in-Dusche und Waschbecken
- ein separates WC mit Handwaschbecken
- einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- einen ca. 8,16 m² großen, nordseitig ausgerichteten Balkon

Parkmöglichkeiten in der Wohnhausanlage

Die Wohnhausanlage verfügt über insgesamt 38 Kfz-Stellplätze. Mit der Wohnung werden 2 Stellplätze im Multiparker-System ab einem Kaufpreis von € 20.550,— /Parkplatz verkauft

Klaus-Multiparking-System

Das Klaus-Multiparking-System ermöglicht die Unterbringung von drei Fahrzeugen übereinander. Die einzelnen Stellplätze werden dafür automatisch vertikal und horizontal verschoben – entweder nach unten in die Grube oder nach oben in die dritte Parkebene.

Der gewünschte Stellplatz kann bequem mittels Fernbedienung oder App angefordert und automatisch in die Einfahrtsebene gebracht werden. Für zusätzliche Bedienungssicherheit ist die Einfahrtsebene vor der gesamten Anlage durch Tore abgesichert. Dadurch sind die abgestellten Fahrzeuge zugleich besser vor unbefugtem Zugriff, Diebstahl und Vandalismus geschützt.

Ein Erklärvideo finden Sie auf der [Website des Herstellers](#).

Moderne und nachhaltige Haustechnik

Die Wohnhausanlage wird über eine zentrale Pelletsheizung versorgt. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine angenehme Fußbodenheizung. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Pelletsheizung.

Auf dem Dach des Wohnhauses wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 15 kWp errichtet. Der erzeugte Strom soll insbesondere zur Abdeckung der laufenden Stromkosten für die allgemeinen Bereiche und den Heizungsbetrieb beitragen. Ein etwaiger Überschuss kann sich betriebskostenmindernd auswirken.

Wohnen in Tulln – zentral, naturnah und bestens angebunden

Tulln an der Donau verbindet hohe Lebensqualität, eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Wohnung liegt nur etwa fünf Gehminuten vom Tullner Hauptbahnhof entfernt und eignet sich damit ideal für Pendlerinnen und Pendler. Wien ist mit der Bahn in rund 20 Minuten, Krems in etwa 40 Minuten erreichbar. Über die S5 gelangen Sie auch mit dem Auto rasch zur Wiener Stadtgrenze.

Das Stadtzentrum, Supermärkte, Gastronomiebetriebe, medizinische Einrichtungen sowie zahlreiche Kindergärten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch den Campus Tulln als bedeutenden Universitäts- und Forschungsstandort. Auch das Universitätsklinikum Tulln und ein modernes Ärzte- und Apothekenzentrum sind rasch erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten die Donau, das Aubad, das DonauSplash, die GARTEN TULLN, das Egon-Schiele-Museum sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege ein abwechslungsreiches Angebot. Sportvereine, Kulturveranstaltungen, Restaurants und Heurige tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Vom Bahnhof Tullnerfeld bestehen weitere schnelle Verbindungen mit ÖBB und WESTbahn in Richtung Wien, St. Pölten, Linz und Salzburg.

Weitere Informationen zur Stadt finden Sie unter www.tulln.at.

Lage und Infrastruktur

Schulen und Kinderbetreuung

Tulln verfügt über zahlreiche Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Bildungseinrichtungen. Dazu zählen unter anderem Mittelschulen mit unterschiedlichen Schwerpunkten, Gymnasium, HAK, HAS, HBLA und Musikschule.

Ergänzt wird das Bildungsangebot durch den Campus Tulln als bedeutenden Universitäts- und Forschungsstandort mit Einrichtungen der Universität für Bodenkultur Wien und weiteren Forschungsinstitutionen.

Medizinische Versorgung

Ein modernes Ärzte- und Apothekenzentrum befindet sich in der Nähe. Auch das Universitätsklinikum Tulln ist rasch erreichbar und gewährleistet gemeinsam mit zahlreichen Fach- und Allgemeinmedizinerinnen und -medizinern eine sehr gute medizinische Versorgung.

Einkaufsmöglichkeiten

Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und das Tullner Stadtzentrum mit einem vielfältigen Angebot an Handel, Gastronomie und Dienstleistungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Freizeit und Erholung

Tulln bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für die ganze Familie. Das naturbelassene Aubad, das Sport- und Familienbad DonauSplash, der Eislaufplatz, die GARTEN TULLN und das Egon-Schiele-Museum sind nur einige der zahlreichen Freizeit- und Kultureinrichtungen.

Die Donau, die umliegenden Radwege und der nahe Wienerwald laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zahlreiche Sportvereine, Kunst- und Kulturveranstaltungen sowie Restaurants, Gasthäuser und Heurige runden das Angebot ab.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Vom nur rund fünf Gehminuten entfernten Hauptbahnhof Tulln bestehen regelmäßige Bahn- und Busverbindungen. Wien ist mit der Bahn in rund 20 Minuten und Krems in etwa 40 Minuten erreichbar.

Der etwas außerhalb der Stadt gelegene Bahnhof Tullnerfeld bietet durch die Hochleistungsstrecke zusätzliche Verbindungen mit ÖBB und WESTbahn in Richtung Wien und Westen. St. Pölten ist von dort in etwa 14 Minuten und Linz in rund 1 Stunde und 10 Minuten erreichbar.

Hinweis

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Objektunterlagen sowie die genaue Liegenschaftsadresse können erst nach Bekanntgabe dieser Daten übermittelt werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <575m

Apotheke <325m

Klinik <6.250m

Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <625m

Kindergarten <575m
Universität <525m
Höhere Schule <1.025m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <1.275m

Sonstige

Bank <575m
Geldautomat <575m
Post <1.150m
Polizei <1.425m

Verkehr

Bus <200m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <4.250m
Flughafen <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap