

Charmante Erstbezugswohnung in Tulln – 2 Zimmer & Westbalkon



Einrichtungsbeispiel - Wohnzimmer (KI-generiert)

Objektnummer: 5158

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	900,00 €
Kaltmiete (netto)	798,14 €
Kaltmiete	890,74 €
Betriebskosten:	92,60 €
USt.:	9,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

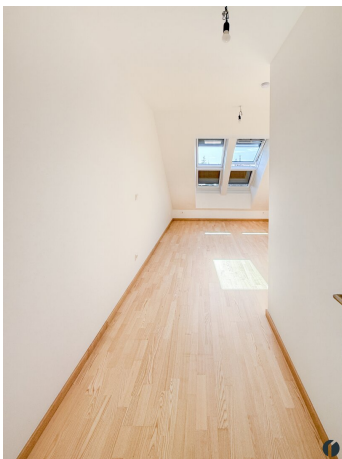


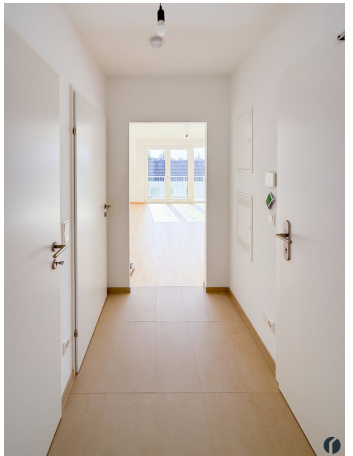
Katja Wallner

Immobilien86 KG



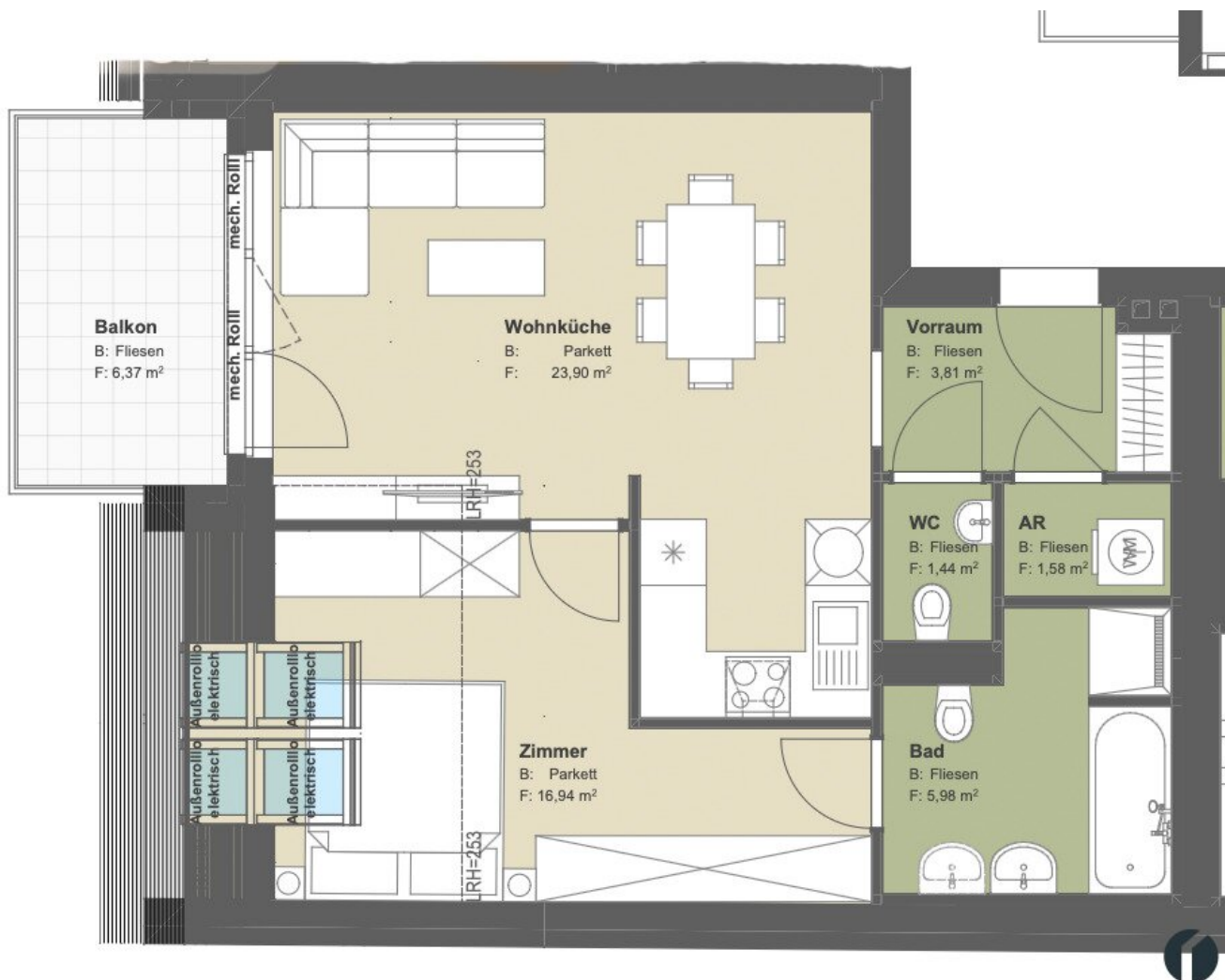












Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Erstbezug** befindet sich in einer neu errichteten Wohnhausanlage in Tulln und verbindet modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einer gut angebundenen Lage.

Die Wohnung bietet eine **Wohnfläche von ca. 54 m²**, ist **westseitig ausgerichtet** und verfügt über einen **ca. 6 m² großen Balkon**, der direkt vom Wohnbereich aus begehbar ist. Hier können Sie besonders die Nachmittags- und Abendsonne genießen und sich einen gemütlichen Rückzugsort im Freien gestalten.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein komfortables und modernes Wohngefühl. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ist mit einer hochwertigen **DAN-Küche inklusive NEFF-Geräten** ausgestattet. Zur Ausstattung zählen Backrohr, Ceranfeld, Geschirrspüler sowie eine Kühl-Gefrierkombination.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine **Walk-In-Dusche als auch über eine Badewanne**. Ein heller Schlafraum bietet ausreichend Platz für einen persönlichen Rückzugsbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC mit Handwaschbecken** sowie einen praktischen **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Lagerabteil im Erdgeschoss.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen **Außenrollos an allen Fenstern**.

Haustechnik

Die Wohnhausanlage wird über eine moderne **Pellets-Zentralheizung** beheizt. In der Wohnung sorgt eine **Fußbodenheizung** für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung.

Die verbrauchsabhängigen Kosten werden als monatliches Akonto vorgeschrieben und betragen für **Heizkosten € 45,16€** sowie für **Warmwasser € 20,70**.

Auch die Lage überzeugt: Das **Krankenhaus, die BOKU sowie der Hauptbahnhof in Tulln** befinden sich in gut erreichbarer Nähe und sorgen für eine sehr gute Infrastruktur.

Das Wichtigste auf einen Blick

- **ca. 54 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**

- **Erstbezug**
- **ca. 6 m² großer Westbalkon**
- hochwertige **DAN-Küche**
- Elektrogeräte von **NEFF**
- Badezimmer mit **Walk-In-Dusche und Badewanne**
- **separates WC mit Handwaschbecken**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Außenrollos an allen Fenstern**
- angenehme **Fußbodenheizung**
- **Pellets-Zentralheizung**
- zentrale **Warmwasserbereitung**
- verbrauchsabhängige Abrechnung mittels **Wärmemengenzähler**
- **Fahrradraum**
- **Lagerabteil im Erdgeschoss**
- gute Erreichbarkeit von **Krankenhaus, BOKU und Bahnhof Tulln Stadt**

Interesse geweckt?

? Gerne können Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren und sich die Wohnung persönlich ansehen.

Wohnen in Tulln

Tulln zählt zu den beliebten Wohnstädten Niederösterreichs und verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Die Stadt liegt direkt an der Donau und ist besonders für Garten, Kunst, Messe, Freizeitmöglichkeiten und ihre gute Anbindung bekannt.

Das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie das Krankenhaus befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch Freizeitangebote wie das Aubad,

DonauSplash, die Garten Tulln, der Donauradweg sowie zahlreiche Sport- und Kulturangebote machen Tulln als Wohnort besonders attraktiv.

Der Bahnhof ist von der Wohnung aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Bahn- und Busverbindungen Richtung Wien, Krems und St. Pölten. Über die S5 erreichen Sie zudem in rund 20 Minuten die Wiener Stadtgrenze.

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

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse können nur nach vollständiger Anfrage erteilt werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap