Wohntraum - helle und gemütliche Maisonette-Wohnung 3-4 Zimmer, in ruhiger Lage mit zwei Süd-Terrassen gesamt ca. 21m² , Garagenstellplatz vorhanden - Top Infrastruktur!



Objektnummer: 1801/121

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	324.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























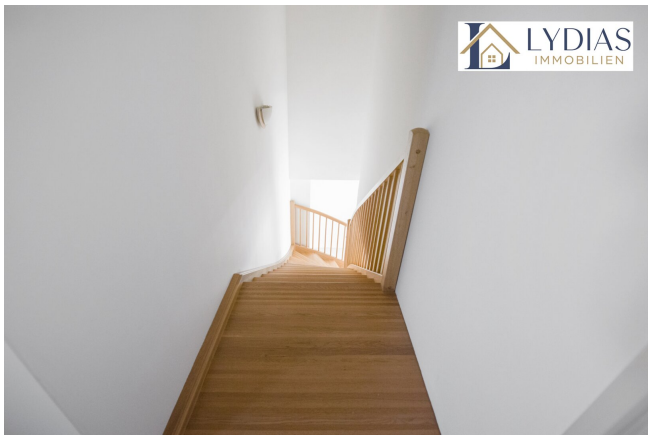






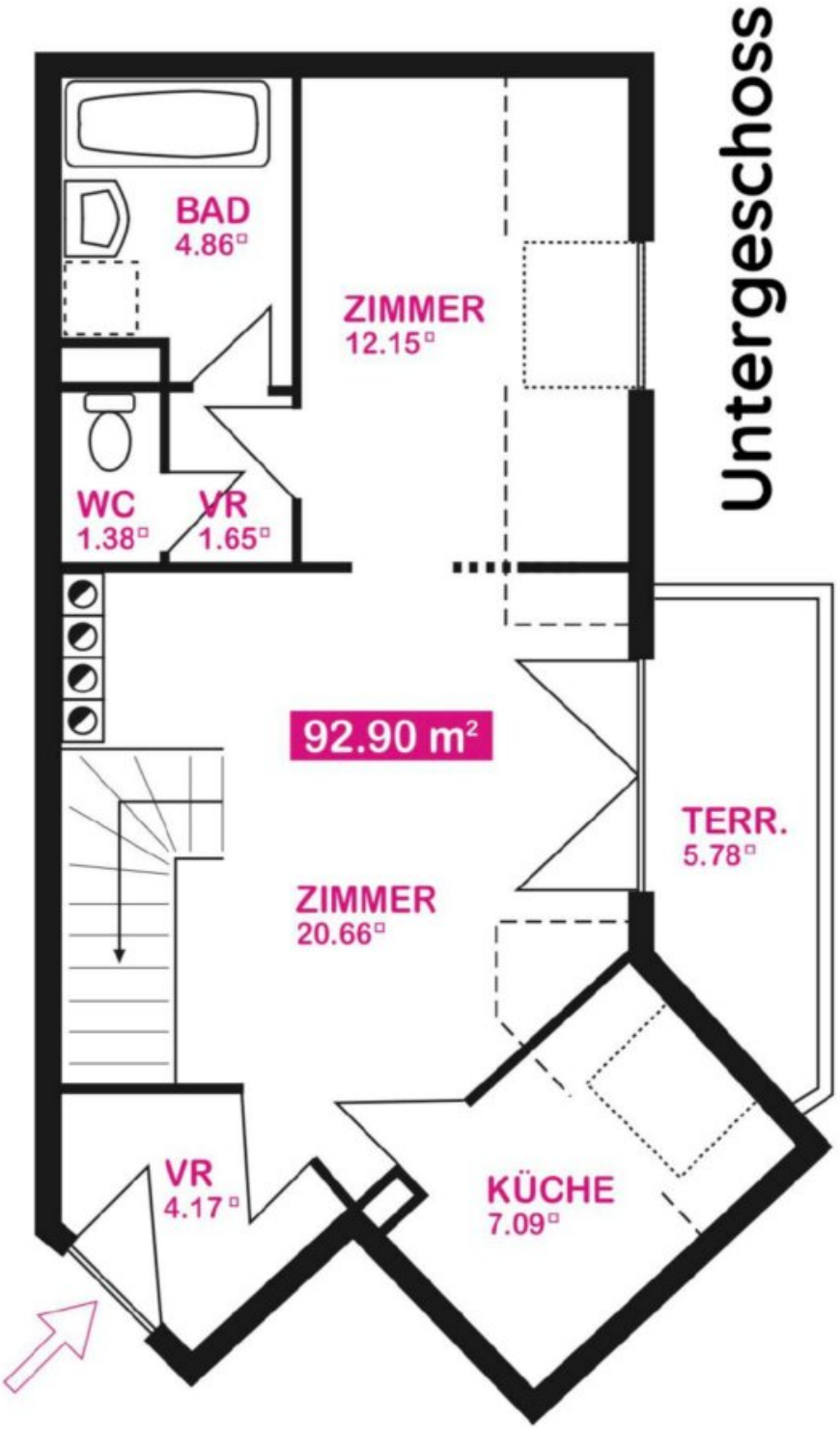


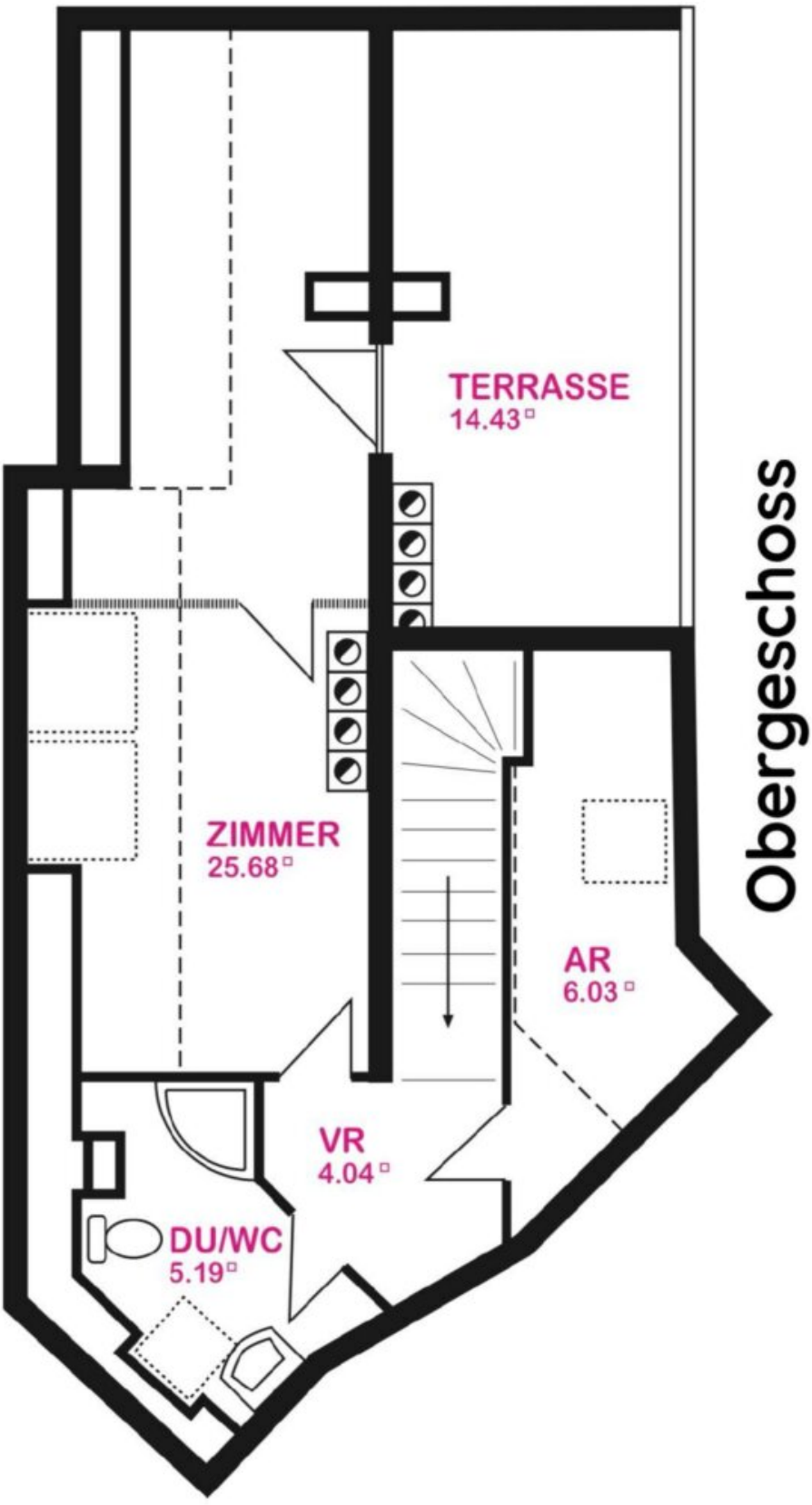









Untergeschoss
BAD
4.86□
ZIMMER
12.15□
WC
1.38□
VR
1.65□
92.90 m²
TERR.
5.78□
ZIMMER
20.66□
VR
4.17□
KÜCHE
7.09□


TERRASSE
14.43 □
ZIMMER
25.68 □
AR
6.03 □
VR
4.04 □
DU/WC
5.19 □
Obergeschoss

Objektbeschreibung

Diese traumhafte und gepflegte **Maisonettewohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Freiflächen und eine besonders angenehme **Ruhelage mit Ausrichtung in den Innenhof**.

Ein besonderes Highlight sind die **beiden Terrassen, ca. 6 m² im UG und ca. 15 m² im OG,** die beide nach Süden ausgerichtet sind und einen schönen Blick ins Grüne bieten. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden in ruhiger Atmosphäre genießen. Die Terrasse im Obergeschoss verfügt über eine **elektrische Markise**, eine **Wasserentnahmestelle** und **Strom**.

Da sich die Wohnung zur anderen Seite des **Gebäudeteils** befindet, ist sie vom Straßenverkehr abgeschirmt und bietet ein angenehm ruhiges Wohnambiente.

Die ca. **1997 errichtete Wohnanlage** verfügt über einen Lift. Die Beheizung erfolgt komfortabel mittels Fernwärme.

Raumaufteilung:

1. Untergeschoss:

-Vorraum

-großzügiger Wohnbereich - bei Bedarf kann hier ein 2. Zimmer geschaffen werden

-ca. 6 m² große Süd-Terrasse begehbar direkt vom Wohnzimmer

-Badezimmer mit Badewanne

-separates WC

Obergeschoss:

-Zimmer 1

-Zimmer 2 mit direktem Zugang zur zweiten ca. 15 m² großen Süd-Terrasse

-Badezimmer mit Badewanne und WC

- Abstellraum/Raum für Homeoffice

Sonstiges:

-Lift

-eigenes Kellerabteil

-Tiefgaragenstellplatz zzgl. 15.000 €

-gemeinschaftlicher Waschraum

-Radabstellraum

Die **Küche sowie die Badezimmermöbel sind bereits im Kaufpreis inkludiert**.

Zu der Wohnung gehört ein **Tiefgaragenstellplatz**, der gemeinsam mit der Wohnung verkauft wird.

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: € 15.000,– zusätzlich zum Wohnungskaufpreis

Laufende Kosten

-Betriebskosten Wohnung: ca. **€ 210,–** und Rücklage Wohnung: ca. **€ 95,–**

-Betriebskosten Garage inkl. Rücklage: ca. **€ 38,–**

Hinweis: *Die Darstellung der Terrasse und des Wohnzimmers wurde mittels virtueller Möblierung visualisiert und dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung der Nutzungsmöglichkeiten. Die Originalaufnahmen sind ebenfalls im Inserat enthalten.*

Ausstattung & Highlights:

-Maisonettewohnung auf zwei Wohnebenen

-ruhige Innenhoflage

-zwei Süd-Terrassen - ca. 6 m² im UG und ca. 15 m² im OG

-Blick ins Grüne

-Klimaanlage

-Fernwärme

-Lift

-eigenes Kellerabteil

-Tiefgaragenstellplatz zzgl. 15.000 €

-gemeinschaftlicher Waschraum

-Radabstellraum

-Baujahr ca. 1997

-Parkettböden in beiden Zimmern

-Fliesen im Wohnzimmer

Lage:

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Stadtlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sowie das Stadtzentrum mit Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen sind gut erreichbar.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Besonders hervorzuheben ist die **unmittelbare Nähe zum Bahnhof Tulln, der in nur rund 5 Gehminuten erreichbar ist**. Von dort bestehen attraktive Bahnverbindungen insbesondere nach **Wien, St. Pölten und Krems**. Ergänzt wird die ausgezeichnete Erreichbarkeit durch den Bahnhof Tulln Stadt sowie Regional- und Stadtbusse. **Für den Individualverkehr ist Tulln über die S5 sowie die B19 und B1 ebenfalls sehr gut regional und überregional angebunden.**

Die Kombination aus **urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und dem hohen Freizeit- und Erholungswert der Donaustadt Tulln** macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler besonders interessant.

Fazit:

Eine attraktive Maisonettewohnung für alle, die **großzügige Freiflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine gute Nahversorgung bzw. Infrastruktur** schätzen. Die beiden

südseitigen Terrassen, die geschützte Innenhoflage sowie die optimale Raumaufteilung schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Kontakt:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap