Zweigeschossige Dachgeschosswohnung mit großzügiger Wohnküche, Terrasse & Galerie in zentraler Lage



Objektnummer: 1633/523

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.790,00 €
Kaltmiete	1.790,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Amar Nalic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau















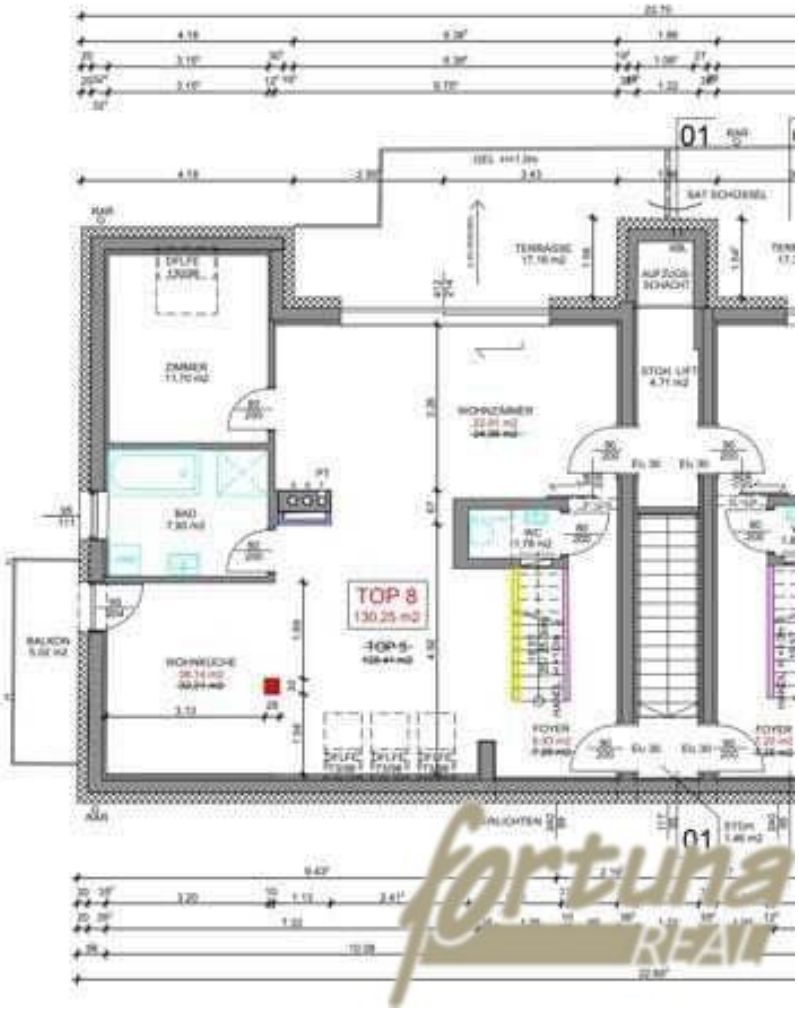


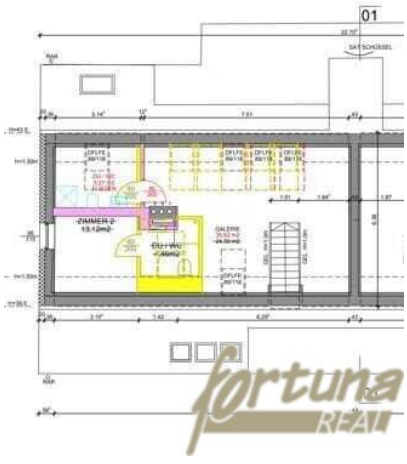


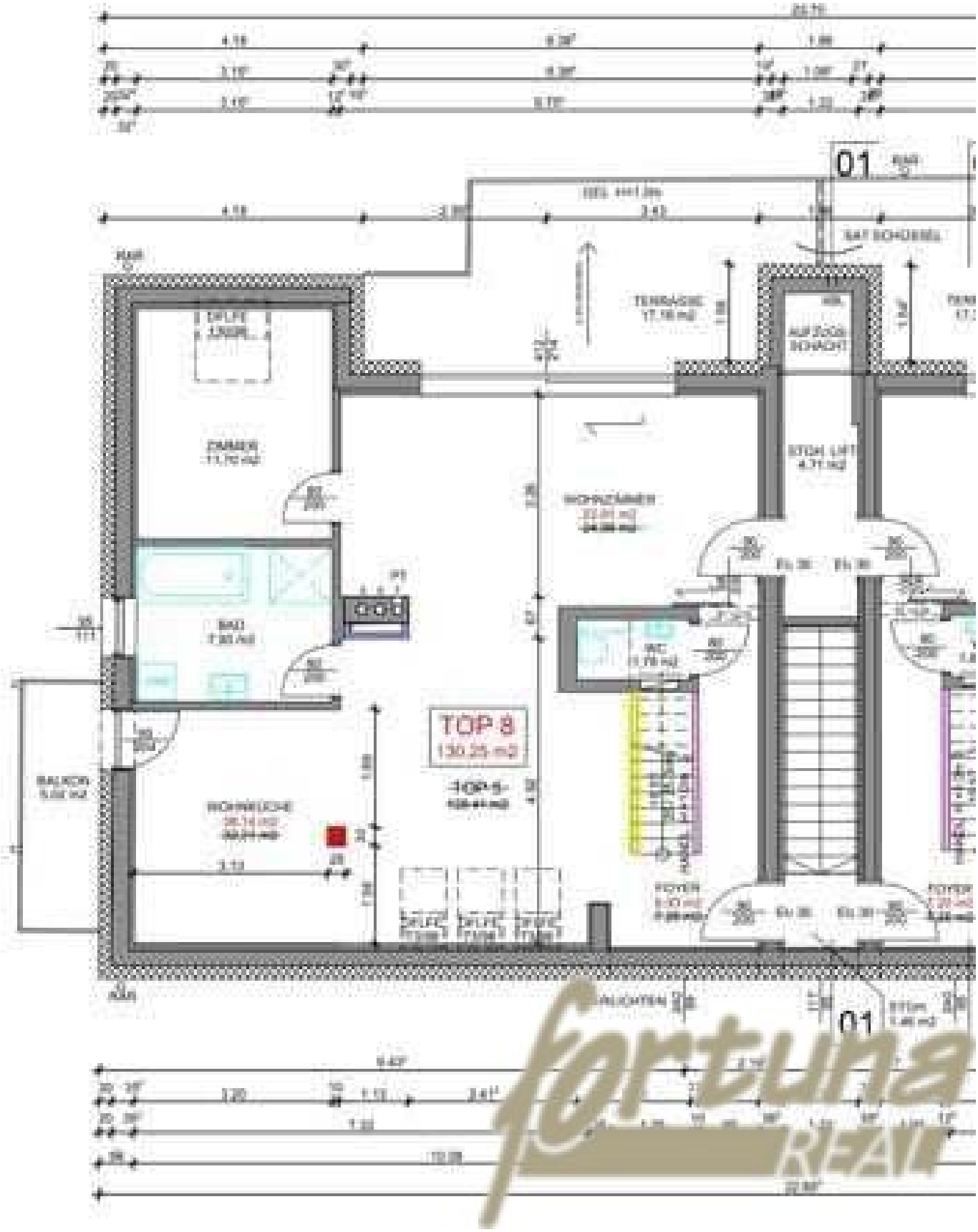


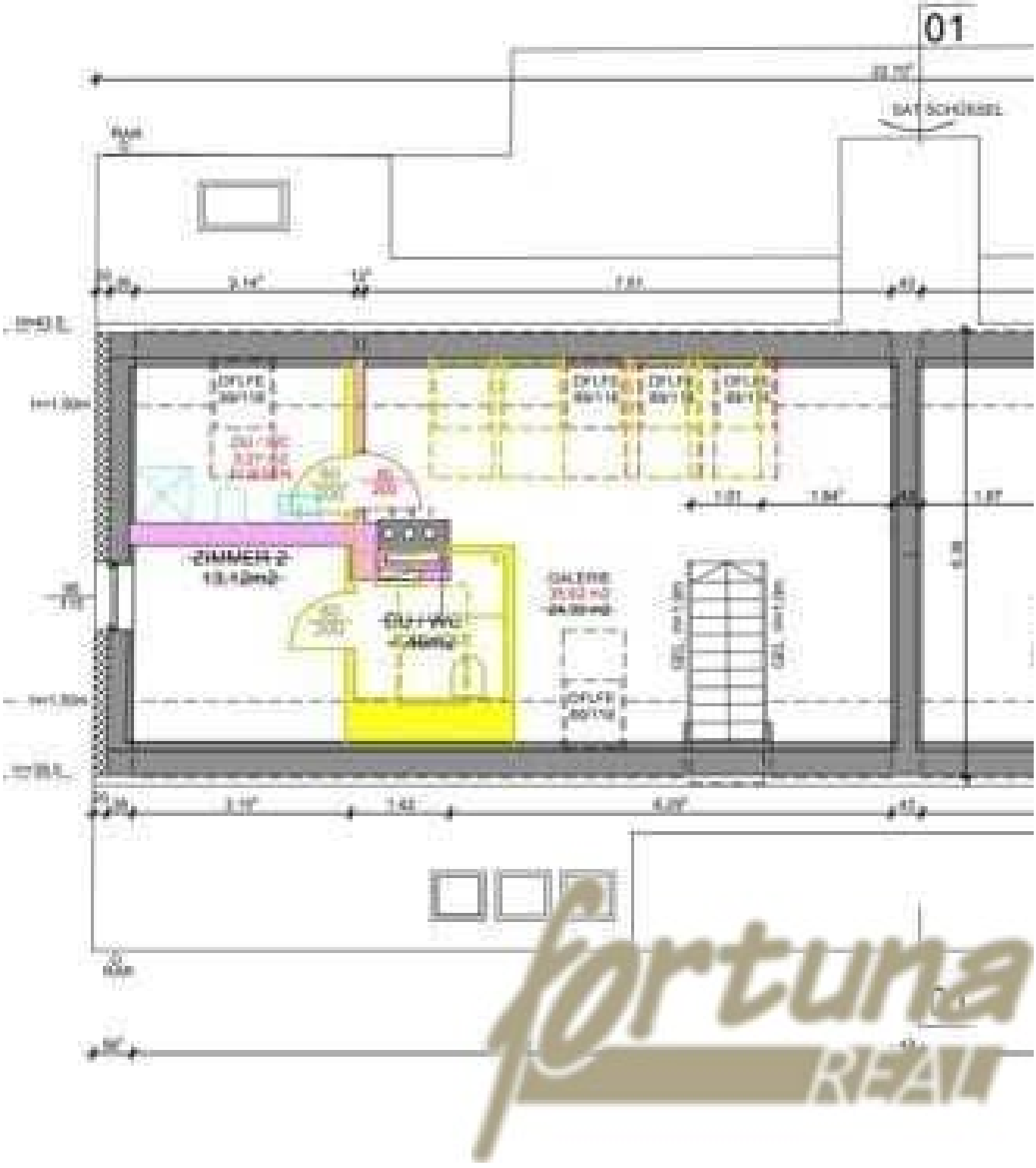





01
TERRASSE
17.16 m2
ZIMMER
11.70 m2
BAD
7.30 m2
WOHNZIMMER
22.91 m2
STGH. LIFT
4.71 m2
WC
1.78 m2
TOP 8
130.25 m2
TOP 5
BALKON
5.22 m2
WOHNKÜCHE
28.74 m2
FOYER
3.30 m2
FOYER
2.20 m2
01
fortuna
REAL


01
ZIMMER 2
fortuna
REAL


TOP 8
130,25 m2
BALKON
5,02 m2
ZIMMER
11,70 m2
BAD
7,85 m2
WOHNZIMMER
STIEGENHAUS
4,71 m2
TERRASSE
17,18 m2
AUFZUG SCHACHT
SAT SCHÜSSEL
01
fortuna
REAL


01
ZIMMER 2
13.42m2
GALERIE
DUSCHE
86/118

Objektbeschreibung

Zweigeschossige Dachgeschosswohnung mit großzügiger Wohnküche, Terrasse & Galerie in zentraler Lage

Diese außergewöhnliche, zweigeschossige Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, moderne Wohnqualität und eine ausgezeichnete Lage im Herzen von Tulln.

Bereits beim Betreten der Wohnung bieten **zwei separate Zugänge** – über den Aufzug sowie über das Treppenhaus – ein hohes Maß an Komfort und Flexibilität.

Großzügiger Wohnbereich mit sonniger Terrasse

Das untere Geschoss bildet das Herzstück der Wohnung. Die rund **61 m² große Wohnküche** bietet viel Platz für gemeinsames Kochen, gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Von hier gelangen Sie direkt auf die ca. **17,16 m² große, sonnige und ruhig gelegene Terrasse** – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Zusätzlich verfügt die Küche über einen **Balkon mit Blick auf die Rosenarcade**.

Ein separates WC sowie ein Schlafzimmer auf dieser Ebene sorgen für zusätzlichen Komfort und eine praktische Nutzung der Räumlichkeiten.

Offene Galerie & privater Rückzugsbereich

Das Obergeschoss begeistert mit einer großzügigen, offenen **Galerie mit rund 40 m²**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als zusätzlicher Wohnbereich, Homeoffice, Atelier oder gemütlicher Rückzugsort.

Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer komplettieren das Obergeschoss. Das Badezimmer ist sowohl mit einer **Dusche als auch einer Badewanne** ausgestattet und bietet damit Komfort für jeden Anspruch.

Zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch kurze Wege und eine hervorragende Infrastruktur. Der **Bahnhof Tulln ist nur ca. 450 Meter entfernt** und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die **Rosenarcade** erreichen Sie in nur etwa 2 Minuten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten,

Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich damit praktisch direkt vor der Haustür.

Auch die überregionale Anbindung ist ausgezeichnet: Die nächste Autobahnanschlussstelle erreichen Sie in nur ca. **5 Minuten**.

Eine außergewöhnliche Wohnung für alle, die großzügiges Wohnen, eine zentrale Lage und besonderen Wohnkomfort miteinander verbinden möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap