

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



**Objektnummer: 1633/523**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

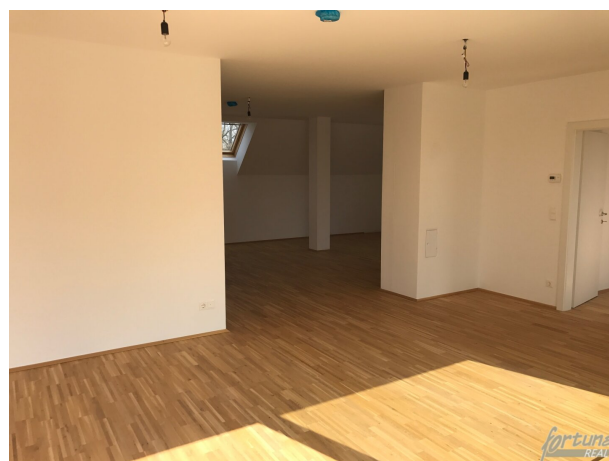


**Amar Nalic**

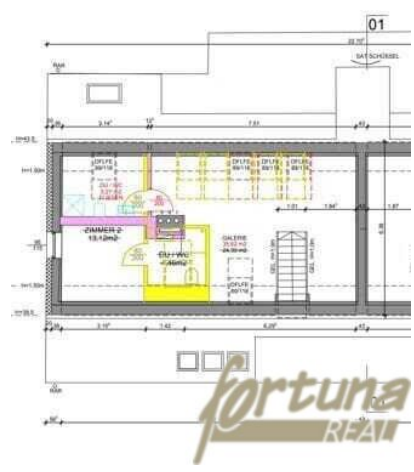
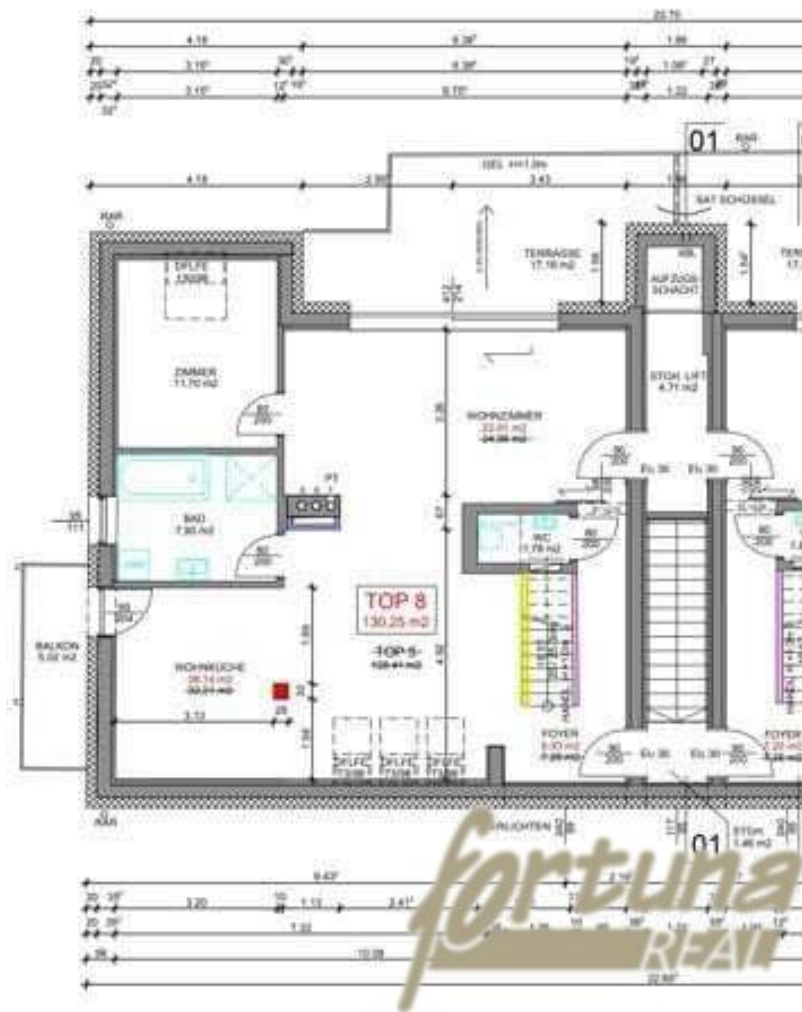
Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 6a  
3430 Tulln an der Donau

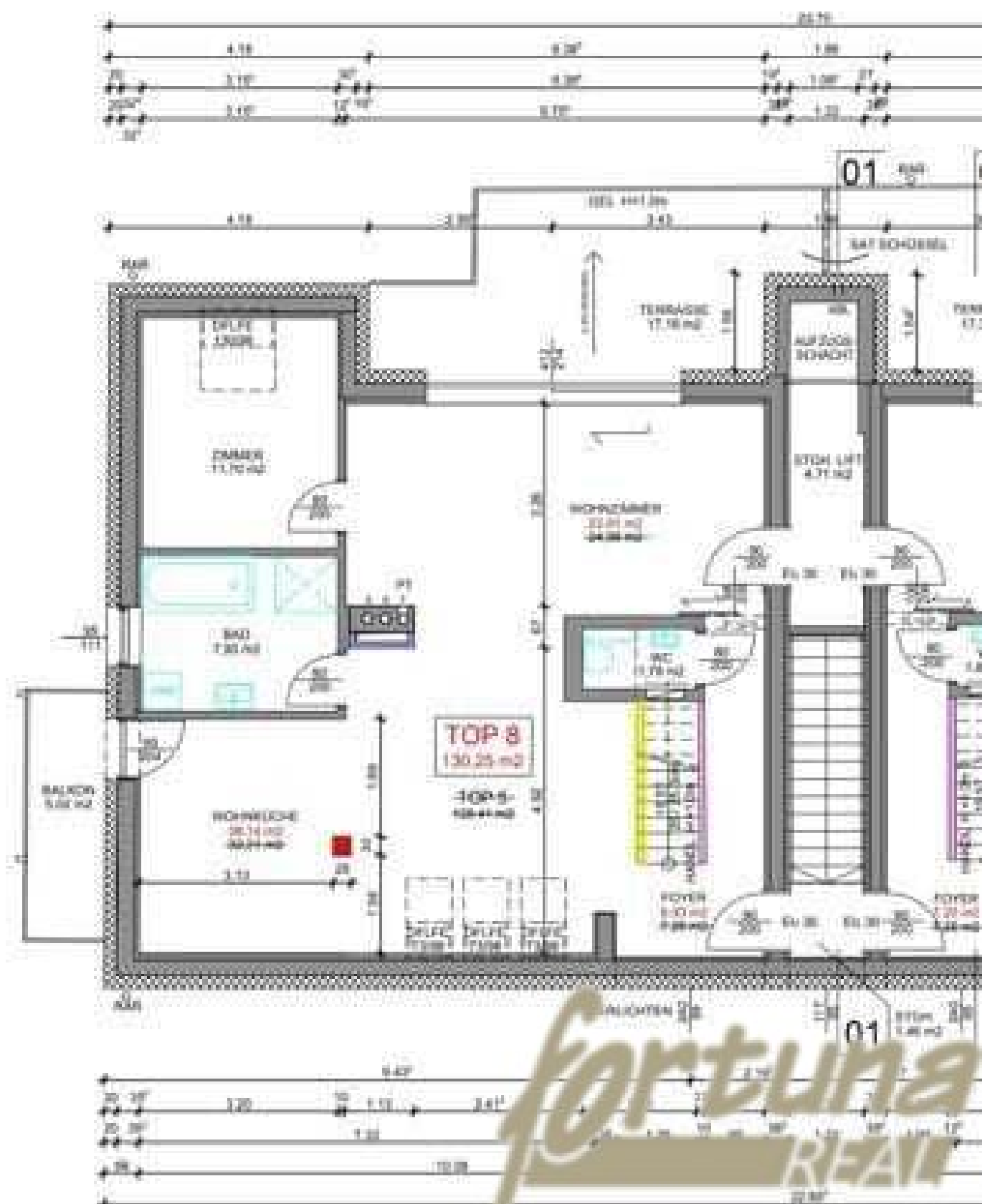




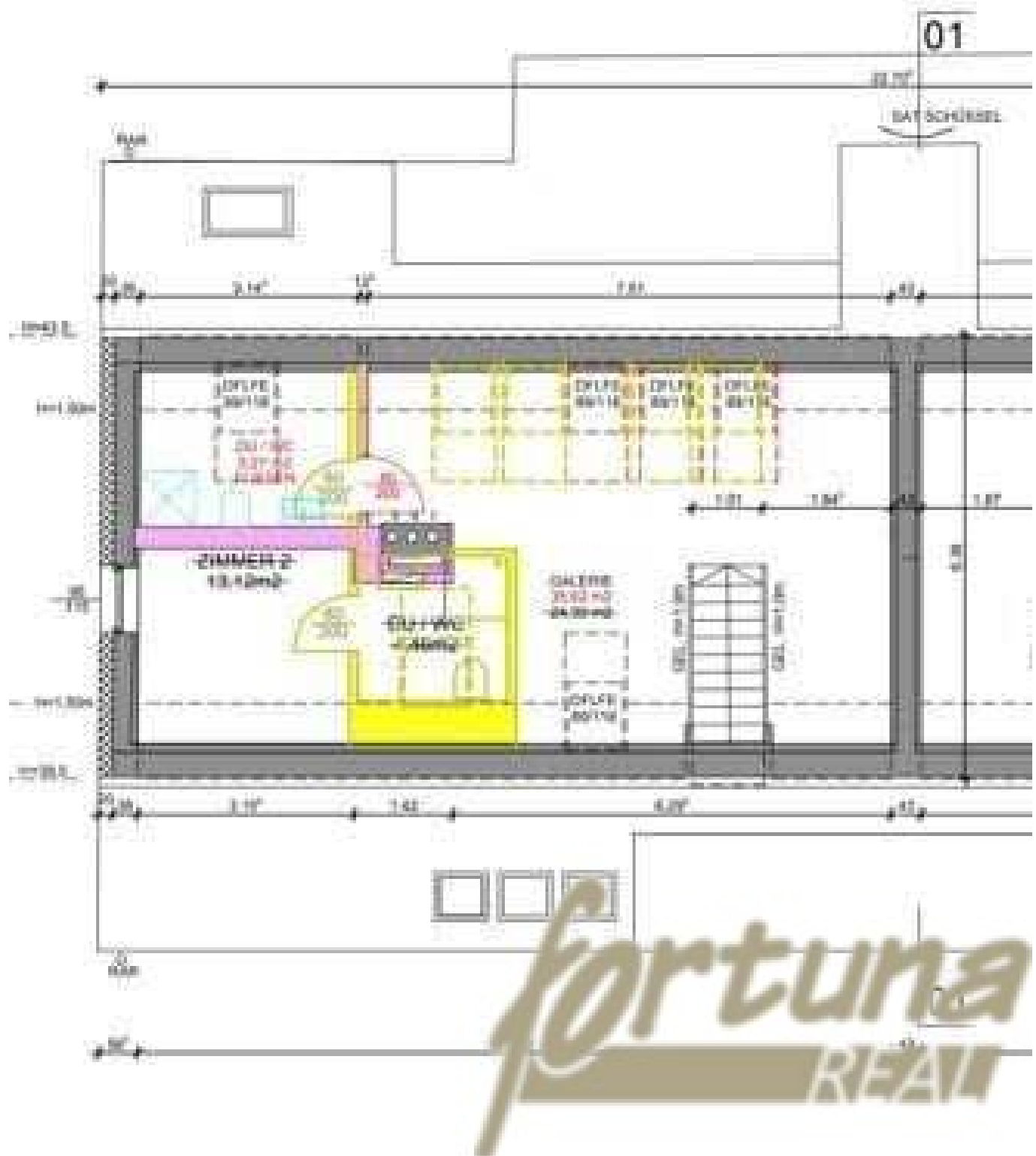








01



## 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 m<sup>2</sup> große Wohnküche** bietet viel Platz für gemeinsames Kochen, gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Von hier gelangen Sie direkt auf die ca. **17,16 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, 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

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap