Modern. Großzügig. Hochwertig. – Neubauwohnung mit großer Terrasse!



Objektnummer: 1633/539

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Neuaigen
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	91,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.249,99 €
Kaltmiete (netto)	1.045,45 €
Kaltmiete	1.136,35 €
Betriebskosten:	90,90 €
USt.:	113,64 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

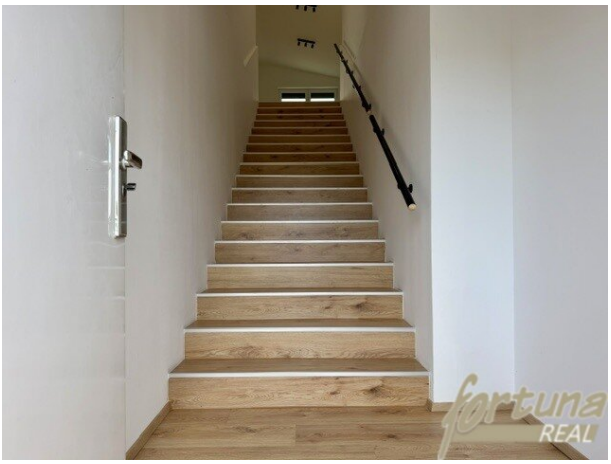
Ihr Ansprechpartner



Mladen Miljanovic


























fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Zum Vermieten gelangt diese moderne und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche und einer beeindruckenden Terrasse mit ca. 24 m² in ruhiger Lage von 3430 Neuaigen.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier besonderer Wert auf Großzügigkeit, Qualität und ein modernes Wohngefühl gelegt wurde. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus** und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und einer Ausstattung, die zeitgemäßes Wohnen besonders angenehm macht.

Über den großzügigen und angenehm breiten Treppenaufgang gelangt man in das Obergeschoss – und spätestens beim Betreten des rund **47 m² großen Wohn- und Essbereichs** stellt sich der gewünschte Wow-Effekt ein.

Der offen und großzügig gestaltete Wohnbereich ist **westlich ausgerichtet** und bietet viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft, einen großzügigen Essbereich sowie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die hochwertige **DAN-Küche mit Miele-Geräten** fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet ausreichend Platz, um sich auch kulinarisch kreativ zu entfalten.

Ein besonderes Highlight ist die direkt an den Wohnbereich anschließende, ca. **24 m² große Terrasse**. Sie erweitert den Wohnraum in den Außenbereich und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, einen Grillbereich oder – je nach persönlichem Wunsch – sogar einen Whirlpool. Hier lässt sich der Feierabend entspannt genießen und im Sommer ein zusätzlicher „Wohnraum im Freien“ schaffen.

Die beiden Schlafzimmer sind **östlich ausgerichtet** und bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modern ausgestattetes Badezimmer mit **begehbarer Dusche, Waschbecken, WC und Fenster**.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine separate **Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner** sowie ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für den täglichen Bedarf bietet.

Auch technisch überzeugt die Wohnung mit einer modernen und energieeffizienten Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**. Dreifach verglaste Fenster, **elektrische Außenjalousien** sowie **Fliegengitter** sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Ein eigener **Pkw-Abstellplatz** gehört ebenfalls zur Wohnung. Darüber hinaus stehen direkt vor dem Haus weitere ausreichend vorhandene Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Highlights auf einen Blick

- **ca. 91 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **ca. 47 m² großzügiger Wohn- und Essbereich**
- **ca. 24 m² große westseitige Terrasse**
- hochwertige **DAN-Küche mit Miele-Geräten**
- modernes Badezimmer mit **begehbarer Dusche & Fenster**
- separate **Waschküche**
- praktischer **Abstellraum**
- 2 ostseitig ausgerichtete Schlafzimmer
- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **3-fach verglaste Fenster**
- elektrische **Außenjalousien**
- **Fliegengitter**

- eigener **Pkw-Abstellplatz**
- weitere Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- moderner Neubau
- ruhige Wohnlage
- großzügige und durchdachte Raumaufteilung

Wohnen in Neuaigen – ruhig, naturnah und dennoch gut angebunden

Die Wohnung befindet sich in **3430 Neuaigen**, einem Ortsteil der Stadtgemeinde Tulln an der Donau. Neuaigen verbindet die angenehme Ruhe einer ländlich geprägten Wohnlage mit der Nähe zu den umfangreichen Einrichtungen und Annehmlichkeiten der Stadt Tulln.

Wer gerne ruhig und im Grünen wohnt, gleichzeitig aber eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie, Freizeitangeboten und öffentlichen Einrichtungen schätzt, findet hier eine attraktive Kombination.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur. Besonders die Nähe zur Donau und die weitläufige Landschaft rund um Tulln machen die Lage für Menschen interessant, die nach einem Ausgleich zum Alltag suchen.

Gleichzeitig ist das **Tullner Stadtzentrum** mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften, Gastronomiebetrieben, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen gut erreichbar. Auch die **Verkehrsanbindung in Richtung Wien, St. Pölten und Krems** macht die Lage interessant für Pendler.

Neuaigen bietet somit die Möglichkeit, modernes und hochwertiges Wohnen mit Ruhe, Natur und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte zu verbinden.

Mietkonditionen

Befristung: 5 Jahre

Bruttomonatsmiete: € 1.250,-- inkl. Betriebskosten

Energiekosten: verbrauchsabhängig und direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter abzurechnen

Eine Wohnung für alle, die Wert auf moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, großzügige Räume und einen privaten Außenbereich legen – und dabei die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zu Tulln 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 <4.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <5.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap