3-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Balkon in Bahnhofsnähe



Einrichtungsbeispiel Wohnbereich (KI-generiert)

Objektnummer: 5147

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jakob-Schefzik-Gasse 13a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	1,65 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.137,65 €
Kaltmiete	1.272,72 €
Betriebskosten:	135,07 €
USt.:	127,28 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







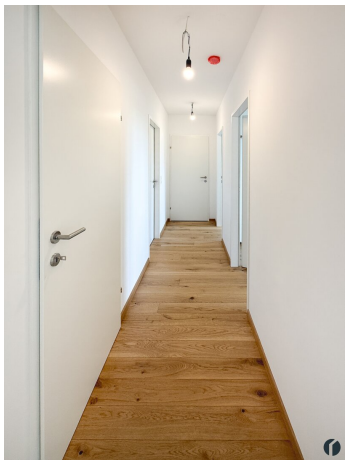






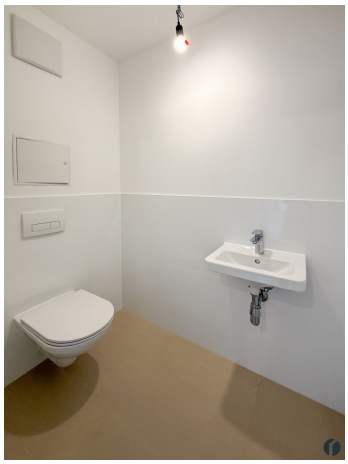


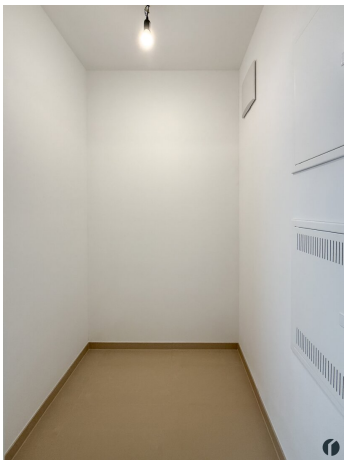












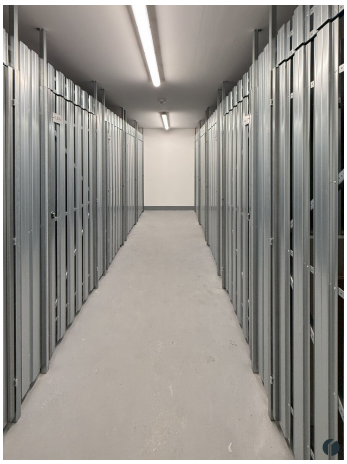










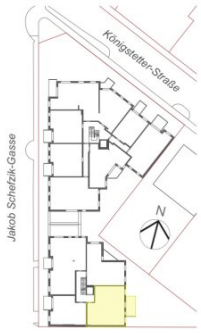






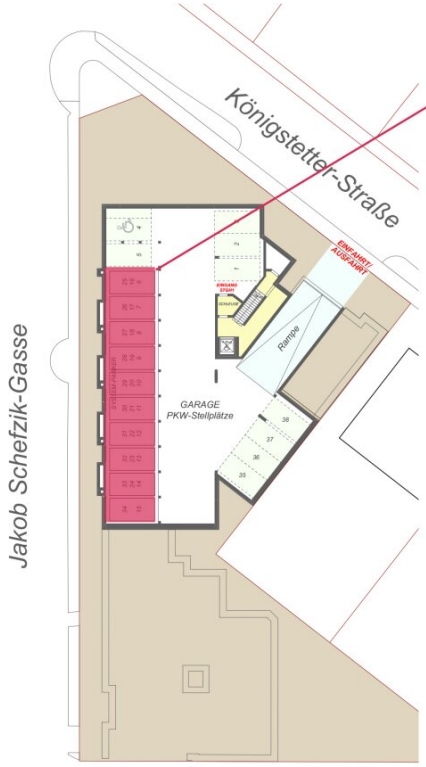
TÜR 6 STIEGE 2 1. OG - 3 ZIMMER





Wohnfläche 77,68 m²
Balkon 12,05 m²
Lager 1,65 m²

STELLPLATZÜBERSICHT



SYSTEM-PARKER

34 15	33 24 14	32 23 13	31 22 12	30 21 11	29 20 10	28 19 9	27 18 8	26 17 7	25 16 6

Nr.34 bis 2.600kg	Nr.33 bis 2.600kg	Nr.32 bis 2.600kg	Nr.31 bis 2.600kg	Nr.30 bis 2.600kg	Nr.29 bis 2.600kg	Nr.28 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung	Nr.27 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung	Nr.26 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung	Nr.25 bis 2.600kg E-Steckdose Vorbereitung
Leerplatz	Nr.24 bis 2.000kg	Nr.23 bis 2.000kg	Nr.22 bis 2.000kg	Nr.21 bis 2.000kg	Nr.20 bis 2.000kg	Nr.19 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung	Nr.18 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung	Nr.17 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung	Nr.16 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung
Nr.15 bis 2.000kg	Nr.14 bis 2.000kg	Nr.13 bis 2.000kg	Nr.12 bis 2.000kg	Nr.11 bis 2.000kg	Nr.10 bis 2.000kg	Nr.9 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung	Nr.8 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung	Nr.7 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung	Nr.6 bis 2.000kg E-Steckdose Vorbereitung

Stellplatz bis 2.600kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm

Stellplatz bis 2.600kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm + E-Steckdose Vorbereitung

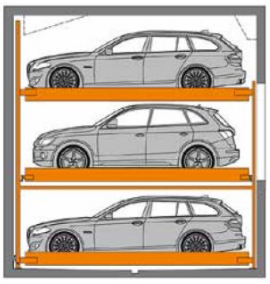
Stellplatz bis 2.000kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm + E-Steckdose Vorbereitung

Stellplatz bis 2.000kg und eine Höhe von 205cm, Breite bis 210cm, Länge bis 520cm

max. Fahrzeughöhe 2,05m

max. Fahrzeughöhe 2,05m

max. Fahrzeughöhe 2,05m



Objektbeschreibung

Diese **2026 fertiggestellte Erstbezugs-Wohnung** überzeugt mit modernem Wohnkomfort, einem durchdachten Grundriss und einem großzügigen Balkon. Die ostseitig ausgerichtete Wohnung bietet auf ca. **77,68 m² Wohnfläche** ein angenehmes, helles Wohnambiente, verfügt über **drei Zimmer** sowie einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche. Durch die klare Raumaufteilung entsteht ein modernes und zugleich wohnliches Raumgefühl mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Walk-in-Dusche, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC** sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den ca. **12,05 m² großen ostseitigen Balkon**, der zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Alle Fenster sowie die Balkontür verfügen über **außenliegende elektrische Rollläden** und unterstreichen den modernen Ausstattungsstandard der Wohnung.

Küche

Die offen gestaltete Wohnraumküche ist mit Backofen, Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler sowie einer Kühl-Gefrierkombination ausgestattet und bietet eine harmonische Verbindung von Koch- und Wohnbereich.

Stellplätze in der Tiefgarage

Für die Wohnung stehen die **Stellplätze Nr. 30** (im Multiparking System) **und Nr. 37** (normaler Tiefgaragen Parkplatz) zur Verfügung. Monatlich werden dafür zusätzlich € 200,– inkl. 20 % USt und Betriebskosten Akonto verrechnet.

Klaus Multiparking System

Das eingesetzte Multiparking-System ermöglicht die Unterbringung von drei Fahrzeugen übereinander. Die Stellplätze werden dabei automatisch vertikal und horizontal verschoben – entweder nach unten in die Grube oder nach oben in die dritte Parkebene.

Der gewünschte Stellplatz kann bequem mittels **Fernbedienung oder Chip** angefordert und automatisch in die Einfahrtsposition gebracht werden.

Für zusätzliche Sicherheit ist die Einfahrtsebene der gesamten Anlage durch Tore geschützt. Dadurch sind die abgestellten Fahrzeuge auch besser vor Diebstahl und Vandalismus

geschützt.

Ein Erklärvideo zum System finden Sie auf der Website des Herstellers:

https://www.klaus-multiparking.at/product-semi-automatic/trendvario-6300

Haustechnik

Die Wohnhausanlage wird über eine **Pellets-Zentralheizung** versorgt. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine **Fußbodenheizung**. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Pelletsheizung.

Derzeit werden folgende monatliche Akontobeträge vorgeschrieben:

- **Heizung:** € 65,18 inkl. USt

- **Warmwasser:** € 29,88 inkl. USt

Die jährliche Endabrechnung erfolgt auf Grundlage der Ablesung der wohnungseigenen Wärmemengenzähler.

Auf dem Dach des Wohnhauses wird zudem eine **Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 15 kWp** errichtet. Ziel ist es, einen Teil der laufenden Stromkosten für die Allgemeinbereiche sowie den Heizungsbetrieb abzudecken. Ein etwaiger Überschuss wirkt sich betriebskostenmindernd aus.

Lage und Infrastruktur

Die niederösterreichische Bezirkshauptstadt **Tulln an der Donau** zählt zu den ältesten Städten Österreichs und liegt direkt am Südufer der Donau. Die Stadt verbindet hohe Lebensqualität mit einem umfangreichen Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebot und ist zugleich ein wichtiger regionaler Verkehrsknotenpunkt.

Besonders bekannt ist Tulln für die Themen **Donau, Garten und Kunst** sowie als bedeutender Messe- und Veranstaltungsstandort. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Freizeitangebote ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur.

Auch verkehrstechnisch ist Tulln sehr gut angebunden. Über die **S5** erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in rund 20 Minuten. Der **Hauptbahnhof Tulln** ist von der Wohnung aus in etwa fünf Gehminuten erreichbar und bietet zahlreiche Bus- und Bahnverbindungen.

Freizeit und Erholung

Tulln bietet ein vielfältiges Angebot für Sport, Freizeit und Erholung. Zu den bekannten Einrichtungen und Ausflugszielen zählen unter anderem:

- das naturbelassene **Aubad**
- das Sport- und Familienbad **DonauSplash**
- **DIE GARTEN TULLN**
- das **Egon Schiele Museum**
- zahlreiche Sportvereine sowie Kunst- und Kulturveranstaltungen
- Restaurants, Gasthäuser und Heurigen in der Umgebung

Auch die Umgebung eignet sich hervorragend zum Radfahren, Wandern und Spazierengehen. Der nahegelegene **Wienerwald** bietet zusätzliche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur.

Schulen und Bildung

Tulln verfügt über zahlreiche Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Bildungseinrichtungen. Dazu zählen unter anderem Mittelschulen, Gymnasien, HAK, HAS, HBLA und Musikschule.

Mit dem **Campus Tulln** verfügt die Stadt darüber hinaus über einen bedeutenden Universitäts- und Forschungsstandort mit Einrichtungen aus den Bereichen Wissenschaft, Biotechnologie und Forschung.

Medizinische Versorgung

Ein modernes **Ärzte- und Apothekenzentrum** befindet sich in der näheren Umgebung. Auch das **Universitätsklinikum Tulln** ist rasch erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

Mehrere Supermärkte sowie das Stadtzentrum mit zahlreichen Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomieangeboten sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Öffentlicher Verkehr

Vom nahegelegenen Hauptbahnhof Tulln bestehen regelmäßige Bahnverbindungen Richtung **Wien und Krems**.

Zusätzlich bietet der außerhalb des Stadtzentrums gelegene **Bahnhof Tullnerfeld** über die Hochleistungsstrecke Verbindungen mit ÖBB und WESTbahn Richtung Wien sowie in den Westen Österreichs. Dadurch sind unter anderem St. Pölten und Linz komfortabel erreichbar.

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

Interesse geweckt?

?Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**, damit Sie sich persönlich von dieser Wohnung überzeugen können.

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit Angabe der E-Mail Adresse **und Telefonnummer** bearbeitet werden können.

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 <575m
Apotheke <350m
Klinik <6.250m
Krankenhaus <275m

Kinder & Schulen

Schule <675m
Kindergarten <550m
Universität <500m
Höhere Schule <1.025m

Nahversorgung
Supermarkt <450m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <1.325m

Sonstige
Bank <600m
Geldautomat <600m
Post <1.175m
Polizei <1.475m

Verkehr
Bus <200m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap