Provisionsfrei! Neubau 3- Zimmer Dachgeschosswohnung mit Ausblick

Aussicht vom Balkon

Objektnummer: 5218

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Königstetter Straße 66 - 68
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,65 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	129,10 €
Heizkosten:	81,49 €
USt.:	26,50 €

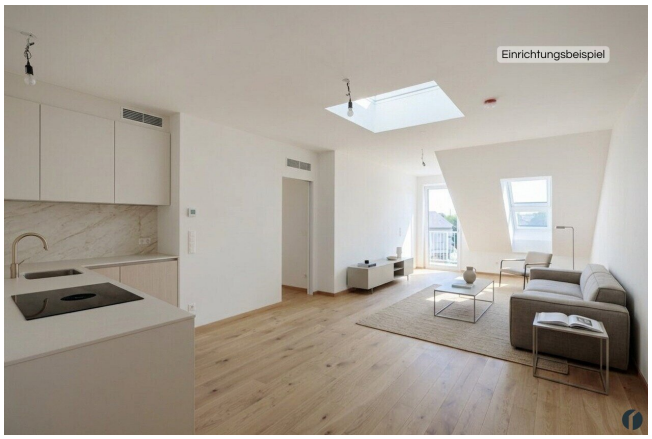
Ihr Ansprechpartner

Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

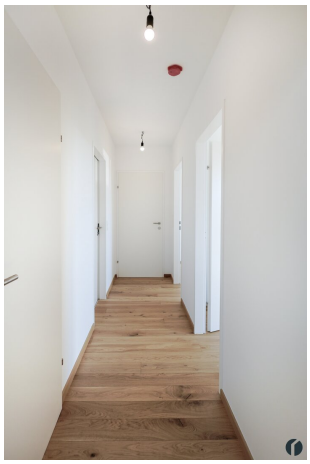
H +436641435340

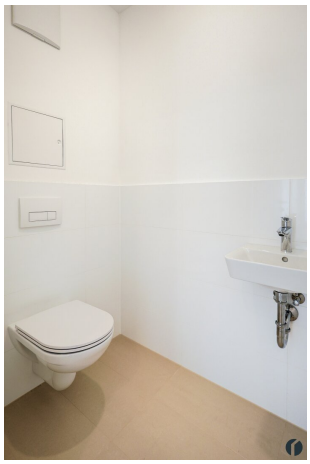
Einrichtungsbeispiel


Einrichtungsbeispiel

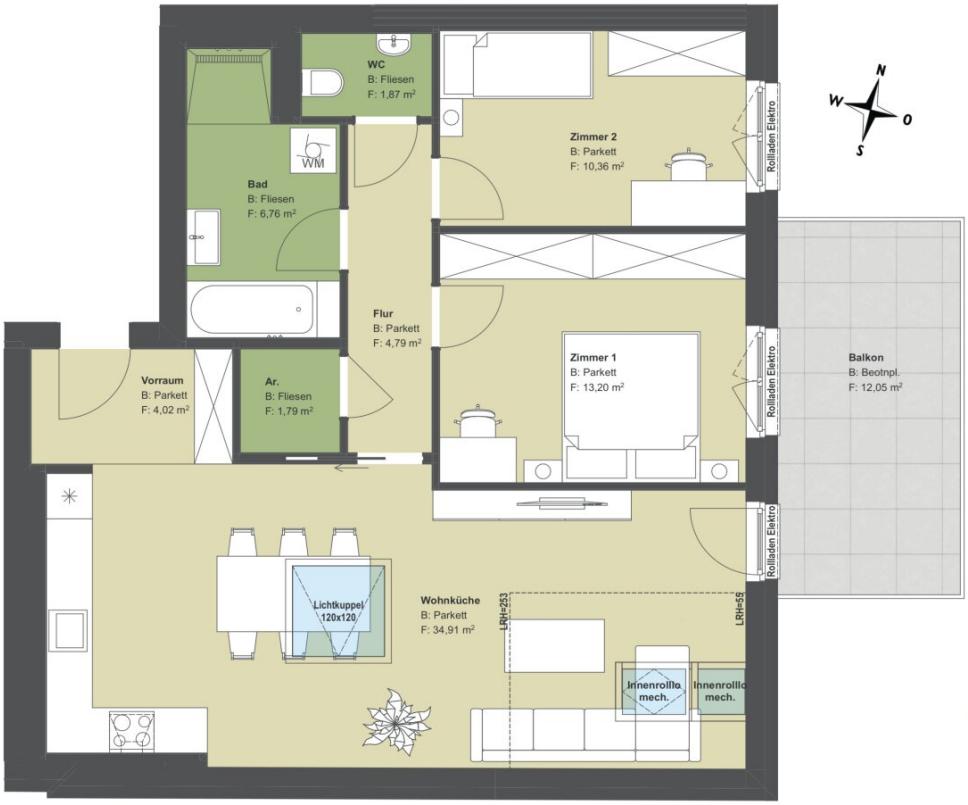
Einrichtungsbeispiel

Einrichtungsbeispiel





TÜR 10 STIEGE 2 DG - 3 ZIMMER



Wohnfläche 77,70 m²
Balkon 12,05 m²
Lager 1,65 m²
Stellplatz Option

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt die attraktive Dachgeschosswohnung in einer erst neu errichteten Wohnhausanlage in Tulln. Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 77,7 m²**, ist **ostseitig ausgerichtet** und bietet mit ihren **3 Zimmern**, dem ca. **12,05m² großen Balkon** ein angenehmes Wohngefühl mit viel Freiraum.

Die Wohnung eignet sich sowohl für **Eigennutzer**, die modernes Wohnen mit eigenem Garten in gut angebundener Lage suchen, als auch für **Anleger**, die eine wertbeständige Neubauwohnung in einer gefragten Wohnstadt mit guter Vermietbarkeit erwerben möchten.

Der Balkon ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar und verbindet den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich. Ob Frühstück im Freien, entspannte Stunden nach Feierabend oder gemeinsames Beisammensein mit Familie und Freunden – hier entsteht ein schöner zusätzlicher Wohnbereich im Freien.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Neben dem hellen Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine **Badewanne** als auch über eine moderne **Walk-in-Dusche**. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC mit Handwaschbecken sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Leitungen für eine Klimaanlage in allen 3 Zimmern sind bereits installiert, es müssten nur mehr die Innengeräte und das Außengerät erworben werden.

Die Wohnung wir direkt vom Bauträger **übergeben** und ermöglichen dadurch einen komfortablen Start in das neue Zuhause oder eine rasche Vermietbarkeit für Anleger.

Haustechnik

Die Wohnhausanlage wird mittels **Pellets-Zentralheizung** beheizt. Sämtliche Wohnungen sind mit angenehmer **Fußbodenheizung** ausgestattet. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Pelletsheizung. Die Abrechnung erfolgt mittels Wärmemengenzähler.

Auf dem Dach der Wohnhausanlage wird zusätzlich eine **Photovoltaikanlage mit ca. 15 kWp Leistung** errichtet. Diese dient der Abdeckung der laufenden Stromkosten für die allgemeinen Bereiche sowie für den Heizungsbetrieb. Ein etwaiger Stromüberschuss wirkt sich betriebskostenmindernd aus.

Parken im Multiparking System

Beim eingesetzten **Klaus Multiparking System** handelt es sich um ein modernes, halbautomatisches Parksystem. Das System nimmt drei Fahrzeuge übereinander auf und bewegt die Stellplätze vertikal sowie horizontal. Der gewünschte Stellplatz wird bequem per Fernbedienung oder App angefordert und automatisch in Position gebracht.

Die Einfahrtsebene ist durch Tore abgesichert. Dadurch sind die Fahrzeuge platzsparend untergebracht und zusätzlich 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

- Kaufpreis für Fahrzeuge bis 2.000 kg: **€ 20.550,-** (hier ist die Vorbereitung für eine E-Ladestation inkludiert)

- Kaufpreis für Fahrzeuge bis 2.600 kg: **€ 20.950,-**

Wohnen in Tulln

Tulln zählt zu den beliebten Wohnstädten Niederösterreichs und verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Die Stadt liegt direkt an der Donau und ist besonders für Garten, Kunst, Messe, Freizeitmöglichkeiten und ihre gute Anbindung bekannt.

Das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie das Krankenhaus befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch Freizeitangebote wie das Aubad, DonauSplash, die Garten Tulln, der Donauradweg sowie zahlreiche Sport- und Kulturangebote machen Tulln als Wohnort besonders attraktiv.

Der Bahnhof ist von der Wohnung aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Bahn- und Busverbindungen Richtung Wien, Krems und St. Pölten. Über die S5 erreichen Sie zudem in rund 20 Minuten die Wiener Stadtgrenze.

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

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse können nur nach vollständiger Anfrage erteilt werden.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <575m
Apotheke <325m
Klinik <6.250m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen
Schule <625m
Kindergarten <575m
Universität <525m
Höhere Schule <1.025m

Nahversorgung
Supermarkt <425m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <1.275m

Sonstige
Bank <575m
Geldautomat <575m
Post <1.150m
Polizei <1.425m

Verkehr
Bus <200m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap