Urbaner Wohnkomfort: 2 Zimmer mit Balkon im Herzen Tullns



Außenansicht vom Haus

Objektnummer: 5210

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	95,55 €
USt.:	9,56 €

Provisionsangabe:

10.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katja Wallner

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau





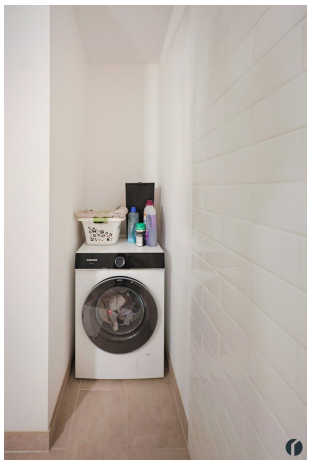






















Stiege 1	TOP 35
2 Zimmer:	45,40 m²
Balkon:	2,62 m²



SÜBA

Wohnen. Werte. Wohlbefinden.

SÜBA AG

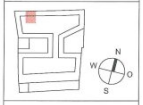
Wipplingerstraße 35
A-1010 Wien

www.sueba.at

Telefon: + 43 1 580 10

LivingImFranks

Wiener Straße 6-8
3430 Tulln



WIENER STRASSE 6-8

TOP 1/35
2-ZIMMER

STIEGE: 1
EBENE: 3.OG
TOP: 35

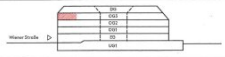
WOHNFLÄCHE: 45,40 m²
BALKON: 2,62 m²

RAUMHÖHE: 252 cm

Unverbindliche Planskizze. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Türkanten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung. Duschtassen sind optional (auf Sonderwunsch).

Datum:	Maßstab:
06.04.2020	1:50

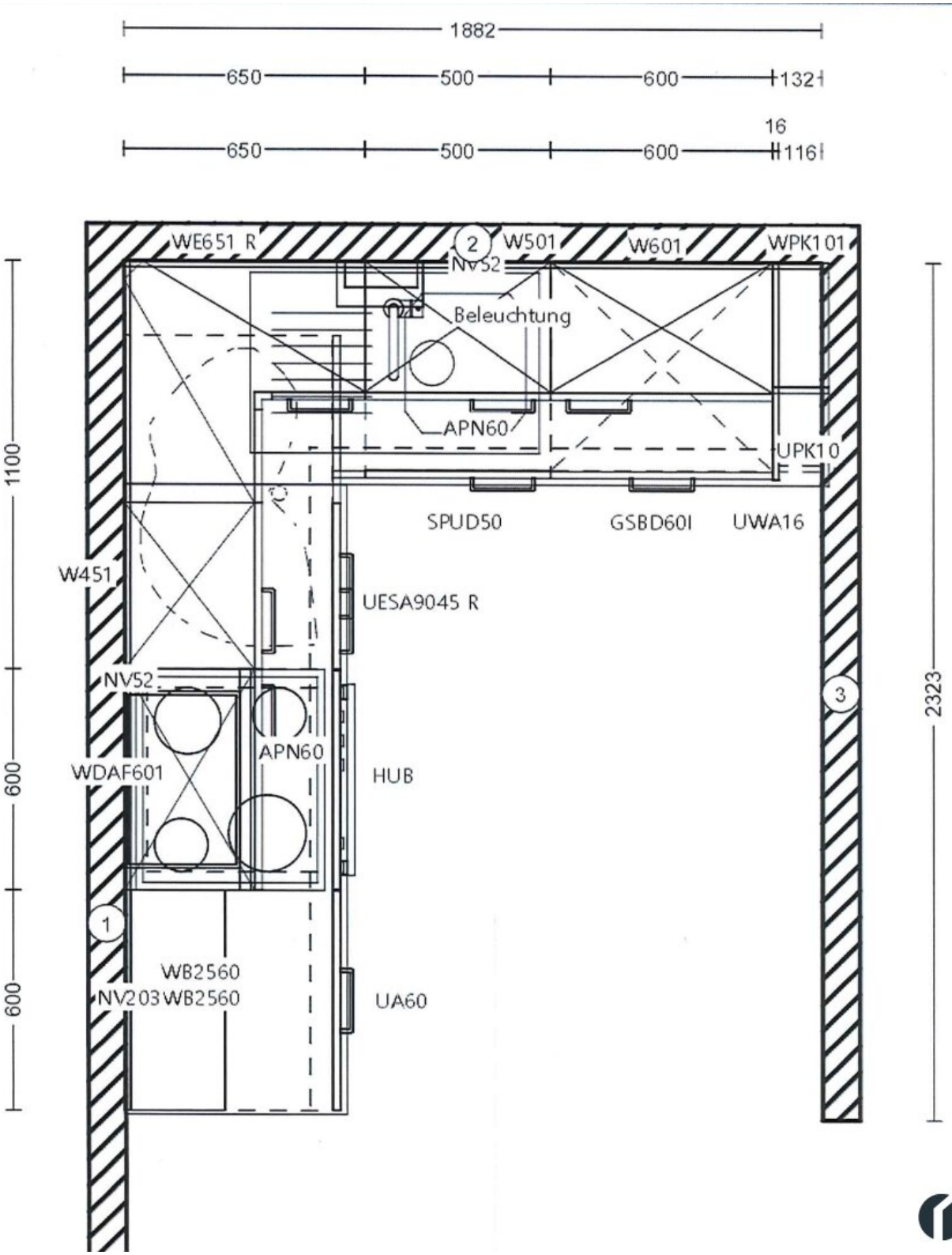
0 1 2



TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Fixverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV-LV	TVLV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-Fenster	GF	Gehflügel	MV	Medienverteiler	DFLF	Dachflächenfenster
LV	Leerverrohrung	BRÜ	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	FPH	Fertigparapethöhe	LIKU	Lichtkuppel	GS	Geschirrspüler	Pot.	Poterie	❄	Kühlschrank

MOSER ARCHITECTS ZT GmbH
Handelskai 130, 1020 Wien
T +43 1 345 68-0
F +43 1 345 68-161
office@moserarchitects.at
moserarchitects.at




1882
650
500
600
1321
16
650
500
600
1161
WE651 R
2
W501
W601
WPK101
NV52
Beleuchtung
APN60
UPK10
SPUD50
GSBD60I
UWA16
W451
UESA9045 R
NV52
3
APN60
WDAF601
HUB
1
WB2560
NV203 WB2560
UA60
1100
600
600
2323

Objektbeschreibung

Im Wohnprojekt „Living im Franks“, mitten im Zentrum von Tulln, befindet sich diese rund **45,4 m² große 2-Zimmer-Eigentumswohnung** im 3. Obergeschoss. Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar und bietet eine kompakte, gut durchdachte Raumaufteilung, einen Balkon sowie eine moderne technische Ausstattung. Aufgrund ihrer Größe und zentralen Lage eignet sie sich sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter und funktional ausgestatteter Küche.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den **Balkon**, der einen Blick über die Dächer von Tulln ermöglicht.

Das angrenzende Schlafzimmer ist durch ein französisches Fenster angenehm hell und bietet einen separaten Rückzugsbereich.

Das **Badezimmer** ist mit einer großzügigen **Walk-in-Dusche**, einem Waschtisch, einem Waschmaschinenanschluss und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Das WC ist separat angeordnet und verfügt über ein eigenes Handwaschbecken.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen, dreifach verglaste Fenster sowie elektrisch bedienbare Außenraffstores.

Weiters sind individuelle Anschlüsse für Telefon, Fernsehen und Internet über A1 beziehungsweise Kabelplus möglich.

Ein der Wohnung zugeordneter **Einlagerungsraum** im Tiefgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört ein Stapelparker in der Tiefgarage (Kaufpreis €20.000), womit sich der **Gesamtkaufpreis** auf **€ 315.000,–** beläuft.

Die Wohnung ist derzeit bis zum 31.03.2027 vermietet.

Interesse geweckt?

? Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit allen weiteren Informationen zu.

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 **Bahnhof Tulln Stadt** ist von der Wohnung aus in etwa sechs Gehminuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen Richtung Wien oder St. Pölten. In etwas sechs Gehminuten erreicht man auch den Busbahnhof Schubertpark.

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 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 Bahnhof Tulln Stadt bestehen regelmäßige Bahnverbindungen Richtung **Wien und St. Pölten**.

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**.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <6.500m
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 <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap