2-Zimmer-Wohnung mit Charme und Terrasse



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer (KI-generiert)

Objektnummer: 5221

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,14 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	210.600,00 €
Betriebskosten:	91,40 €
Heizkosten:	42,19 €
USt.:	22,74 €

Provisionsangabe:

7.581,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln











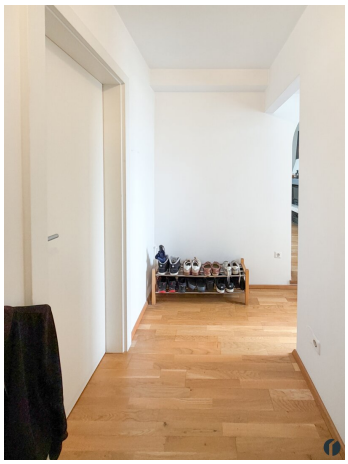






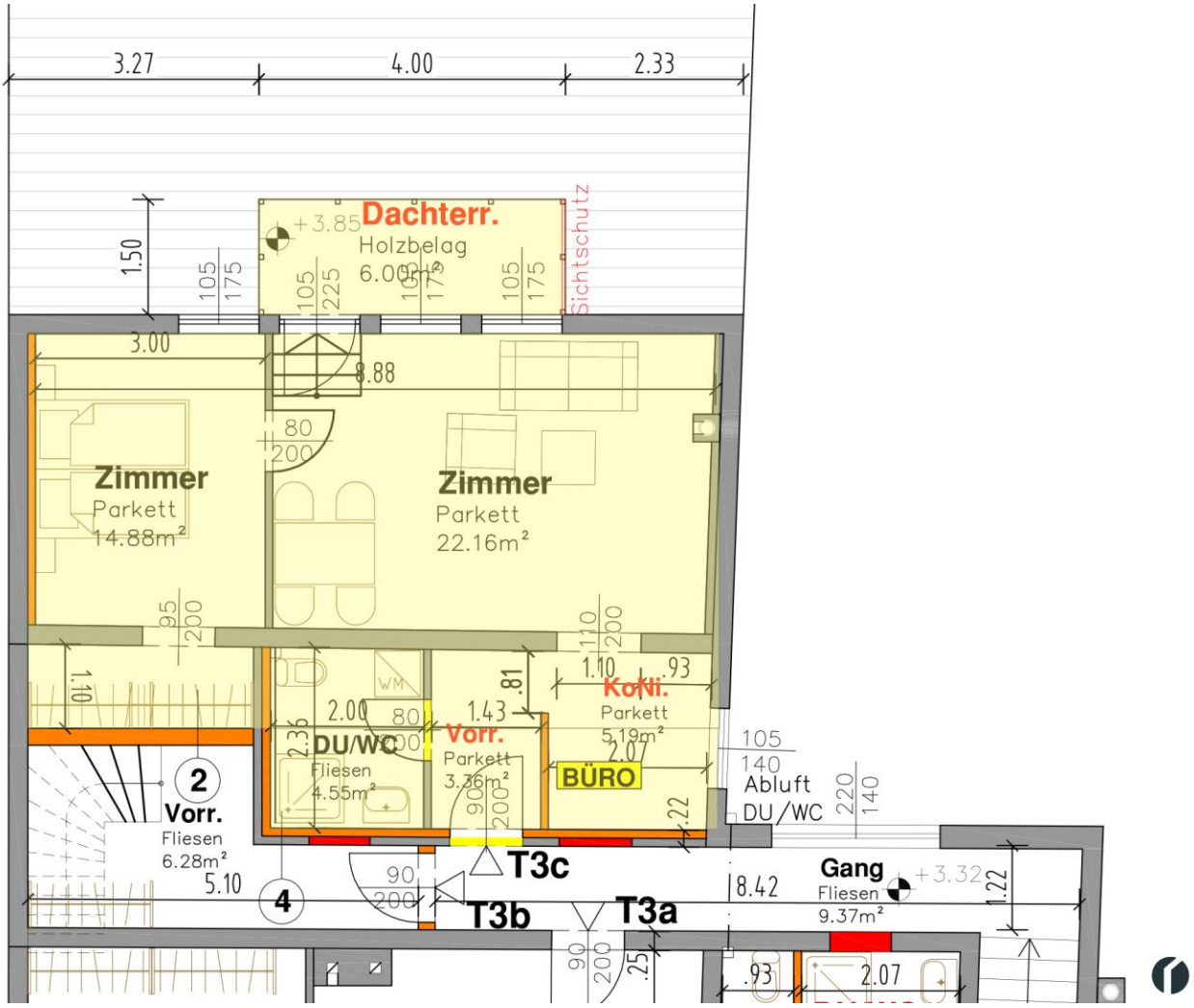







LIEBSTIEGE
Herzstücke die verbinden.
FISCHER




3.27
4.00
2.33
Dachterr.
+3.85
Holzbelag
6.00m²
Sichtschutz
1.50
105
175
105
225
105
175
105
175
3.00
8.88
80
200
Zimmer
Parkett
14.88m²
Zimmer
Parkett
22.16m²
95
200
110
200
1.10
.93
KoNi.
Parkett
5.19m²
2.07
BÜRO
WM
2.00
80
200
2.35
DU/WC
Fliesen
4.55m²
1.43
.81
Vorr.
Parkett
3.36m²
90
200
105
140
Abluft
DU/WC
220
140
.22
2
Vorr.
Fliesen
6.28m²
5.10
4
90
200
T3c
T3b
T3a
8.42
Gang
Fliesen
9.37m²
+3.32
1.22
90
200
.25
.93
2.07

Objektbeschreibung

In der **Langenlebarner Straße**, unweit des beliebten Aubads, erwartet Sie diese gemütliche **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche** und einer rund **6 m² großen Terrasse mit Blick ins Grüne**.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit separatem Küchenbereich, einem gemütlichen Wohnbereich mit Kaminofen, einem geräumigen Schlafzimmer sowie einem Badezimmer und zusätzlichem Abstellraum.

Die Terrasse bietet einen schönen Rückzugsort im Freien und lädt zum Entspannen ein.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung, während die Warmwasseraufbereitung über einen Boiler im Badezimmer erfolgt.

Die Wohnung steht ab sofort zum Verkauf und ist derzeit noch bis zum 31.07.2027 vermietet. Weitere Details dazu finden Sie im Exposè. Durch das bestehende Mietverhältnis eignet sich die Immobilie insbesondere für Anleger.

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 bestens angebunden. Über die **S5** erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in rund 20 Minuten. Die Bahnhöfe Tulln Hauptbahnhof und Tullnerfeld bieten zudem eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

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 Tulln. Auch das **Universitätsklinikum Tulln** ist rasch erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

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

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können Anfragen nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden. Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse werden nicht ohne entsprechende Anfrageunterlagen übermittelt.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap