2 Zimmer Wohnung mit gemütlichem Wohnambiente



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer (KI-generiert)

Objektnummer: 5214

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:	59,05 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	248.000,00 €
Betriebskosten:	107,64 €
Heizkosten:	49,68 €
USt.:	26,77 €

Provisionsangabe:

8.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln





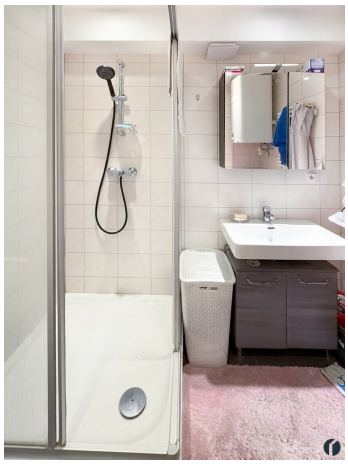










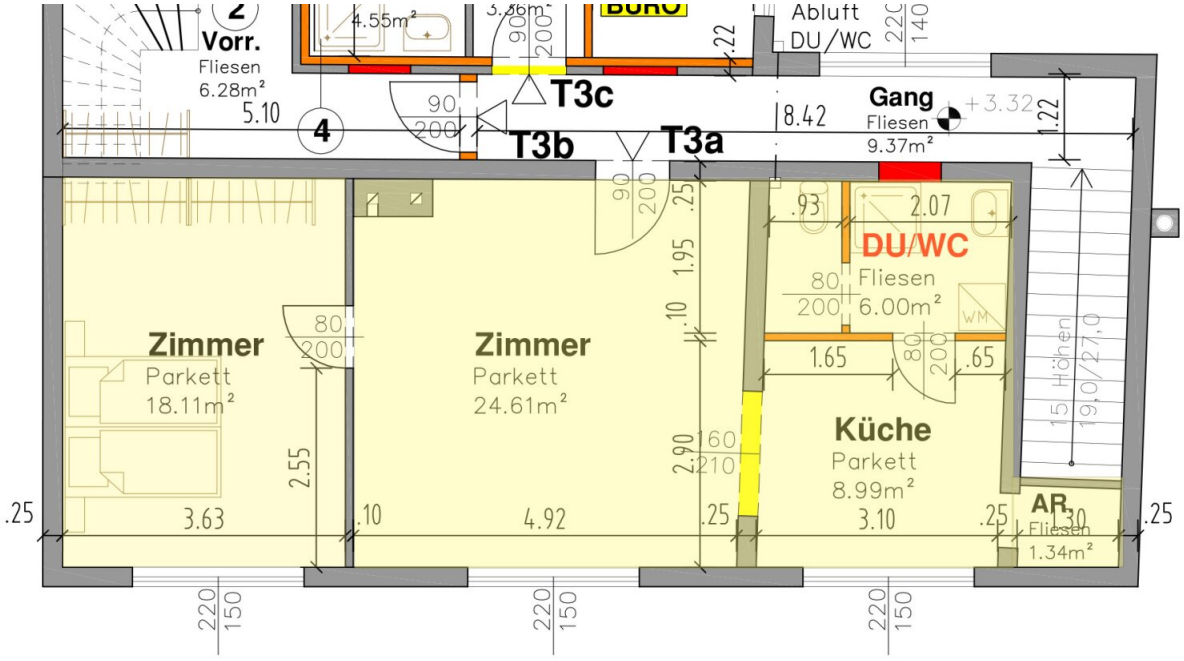







LIEBSTIEGE
Herzstücke die verbinden.
FISCHER





Obergeschoß

Objektbeschreibung

In der **Langenlebarner Straße**, unweit des beliebten Aubads, befindet sich diese **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche**, die durch ihre ansprechende Raumaufteilung und gemütliche Wohnatmosphäre überzeugt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich. Ein Kaminofen im Wohnzimmer bietet die Möglichkeit, an kühleren Tagen zusätzlich zu heizen. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

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

Die Wohnung steht ab sofort zum Verkauf und ist derzeit bis zum **31.07.2028 vermietet**. Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses bietet sich diese Immobilie insbesondere als interessante Anlagewohnung an. Nähere Informationen zum Mietverhältnis entnehmen Sie bitte unserem ausführlichen Exposé.

Interesse geweckt?

? Gerne lassen wir Ihnen das ausführliche Exposé mit sämtlichen weiteren Informationen zu dieser Immobilie zukommen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

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.

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 <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