Bahnhof-Nähe / 4 Zimmer-Wohnung mit unverbaubarem Fernblick



Objektnummer: 960/68086

Eine Immobilie von s REAL



Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Wohnung Österreich

3430 Tulln an der Donau

1973 96,15 m²

4

1

D 105,70 kWh / m² * a

E 2,61

255.000,00€

178,67 €

20,29€

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung) Sparkassenplatz 1 2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335 H +43 664 8347649





















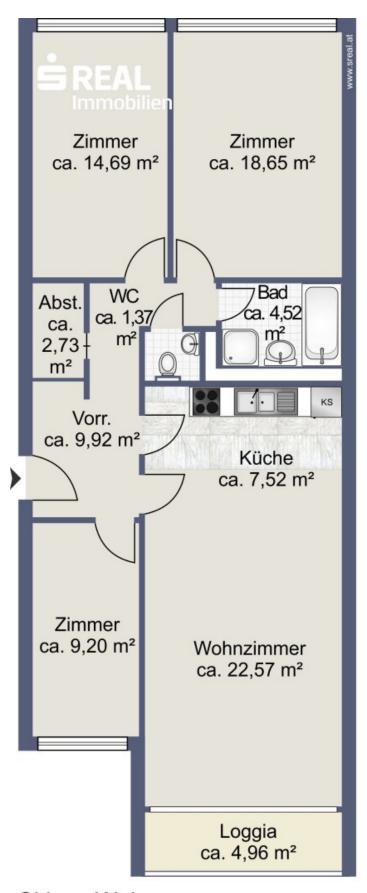








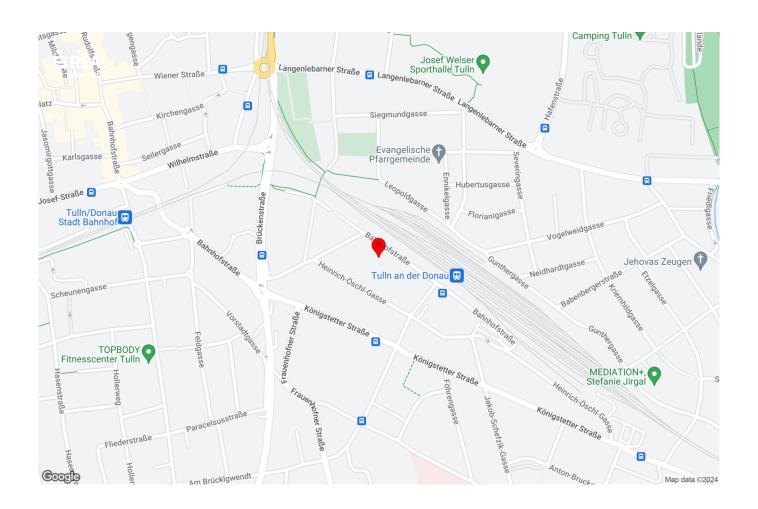






Skizze Wohnung







Objektbeschreibung

Anleger & Eigennutzer - Ruhelage - traumhafte Süd-Loggia - 4 Zimmer - Abstellraum - Kellerabteil

Diese ca. **96 m²** große **Eigentumswohnung** befindet sich im **5. Liftstock** eines in den **70er Jahren** errichteten Wohnhauses, in **unmittelbarer Nähe zum Bahnhof** der schönen Gartenstadt Tulln.

Das **Highlight** der Wohnung ist definitiv die **uneinsehbare Süd-Loggia**, von der aus man bei Schönwetter einen herrlichen **Weitblick** bis auf das Alpenvorland hat.

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- gepflegte Miele-Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte (Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Herd, Backrohr)
- 3 Zimmer, welche optimal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können
- helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die ca. 5 m² große Loggia mit Süd-Ausrichtung
- geräumiger Abstellraum / Speisekammer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Der Fußboden ist in den Nassbereichen mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Parkettboden, Spannteppich und Linoleumboden versehen.

Sowohl Vorraum, Wohnzimmer als auch Schlafzimmer sind mit



Tischlermaßmöbeln ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Gas-Etagenheizung**.

Ein PKW-Stellplatz im Freien kann bei Bedarf angemietet werden.

 monatliche Betriebskosten-Vorschreibung: € 360,85,00 brutto (inkl. Wohnbauförderung, Reparaturrücklage und Verwaltungskosten)

Das Wohnbauförderungsdarlehen vom Land Niederösterreich in Höhe von ca. € 698,81 kann beim Kauf bei Förderungswürdigkeit übernommen werden (Restlaufzeit bis 10/2025).

Ein Fahrradabstellraum, ein Gemeinschaftsgarten/Spielplatz sowie ein zugehöriges Kellerabteil ergänzen dieses tolle Angebot!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3052791?accessKey=661c

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die Gartenstadt Tulln mit tollen Einkaufsmöglichkeiten (charmanter Hauptplatz – Einkaufscenter Rosenarcade/über 50 Shops) und einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen (Donaubühne) und feinster Kulinarik bietet eine hohe Lebensqualität. Nur ca. **2 Gehminuten** von der Wohnung entfernt befindet sich der **Bahnhof Tulln** mit einer optimalen öffentlichen Verkehrsanbindung nach Wien.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag



• 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <500m Klinik <6.500m Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.000m Flughafen <4.500m



ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

