

## **Bahnhof-Nähe / 4 Zimmer-Wohnung mit unverbaubarem Fernblick**



**Objektnummer: 960/68086**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 3430 Tulln an der Donau           |
| Baujahr:                      | 1973                              |
| Nutzfläche:                   | 96,15 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 4                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 105,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,61                            |
| Kaufpreis:                    | 255.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 178,67 €                          |
| USt.:                         | 20,29 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



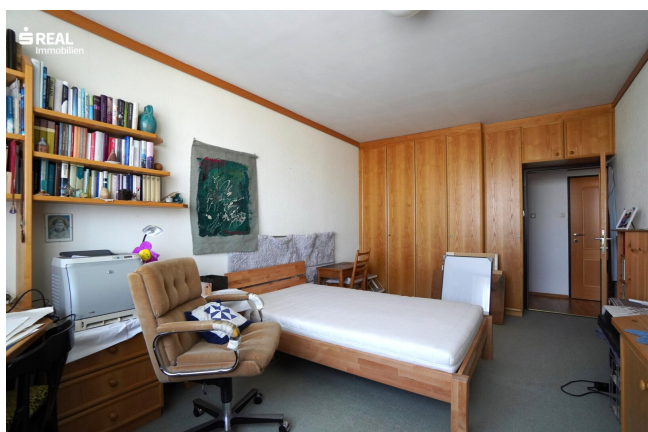
**Jasmin Rotter**

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

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

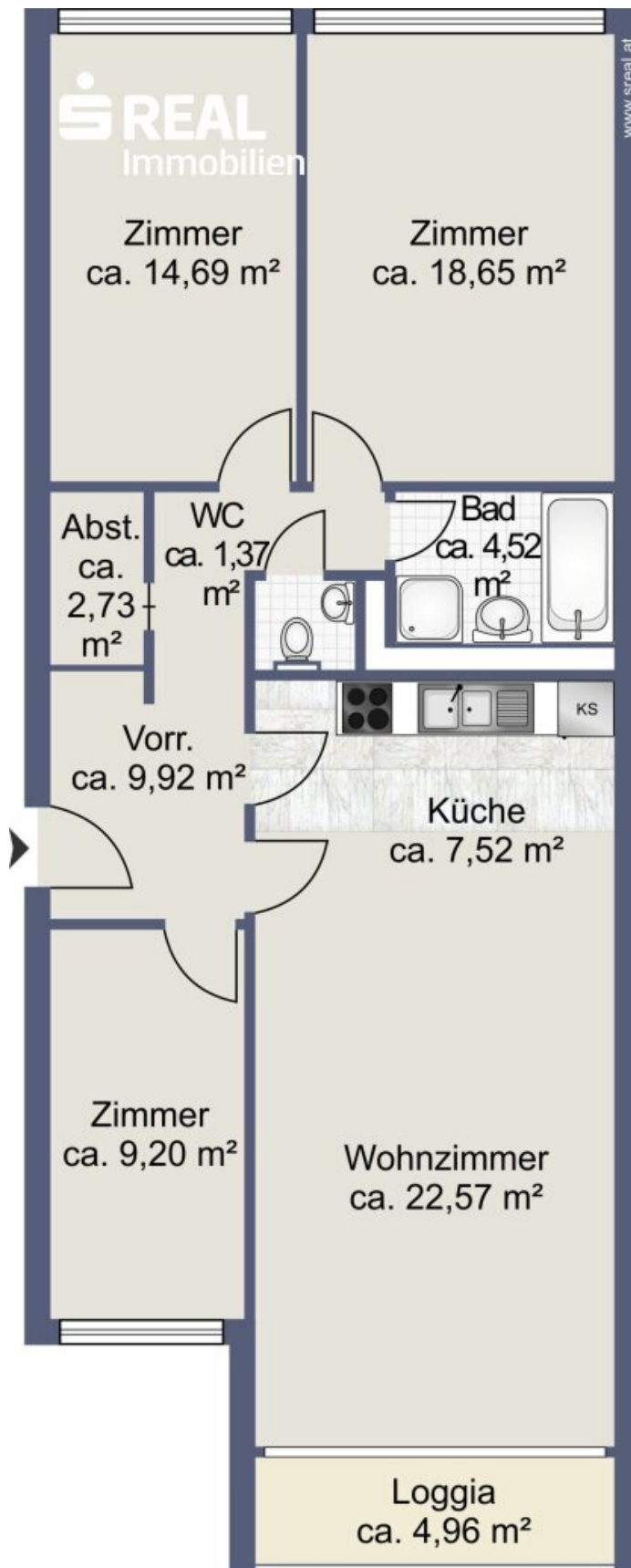




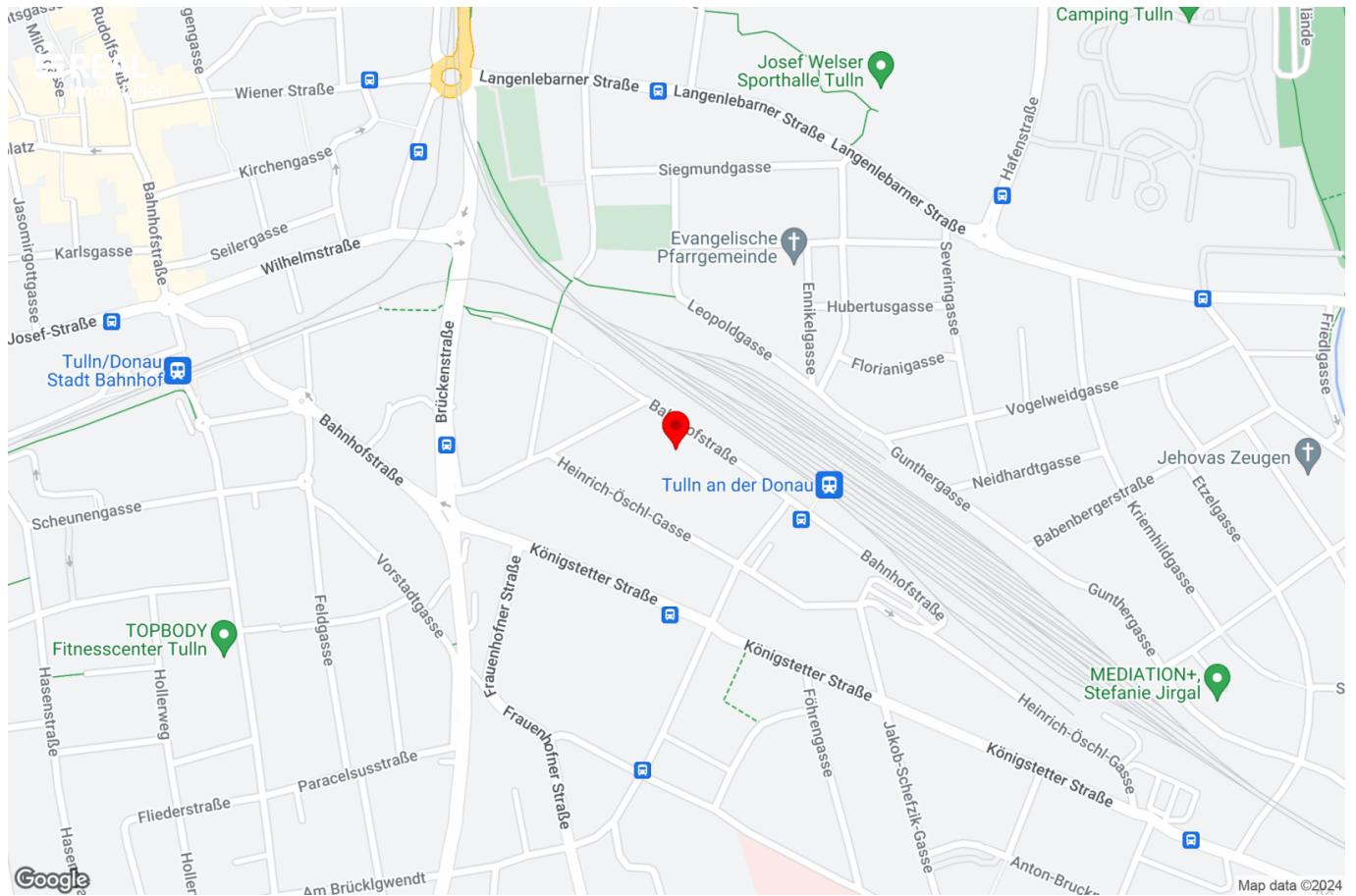








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

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

Diese ca. **96 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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](http://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 feinsten 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](mailto: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



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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.