3 Zimmerwohnung mit Loggia und Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 5162

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1991
Nutzfläche:	81,81 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	11,38 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	202,40 €
USt.:	21,97 €

Provisionsangabe:

10.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

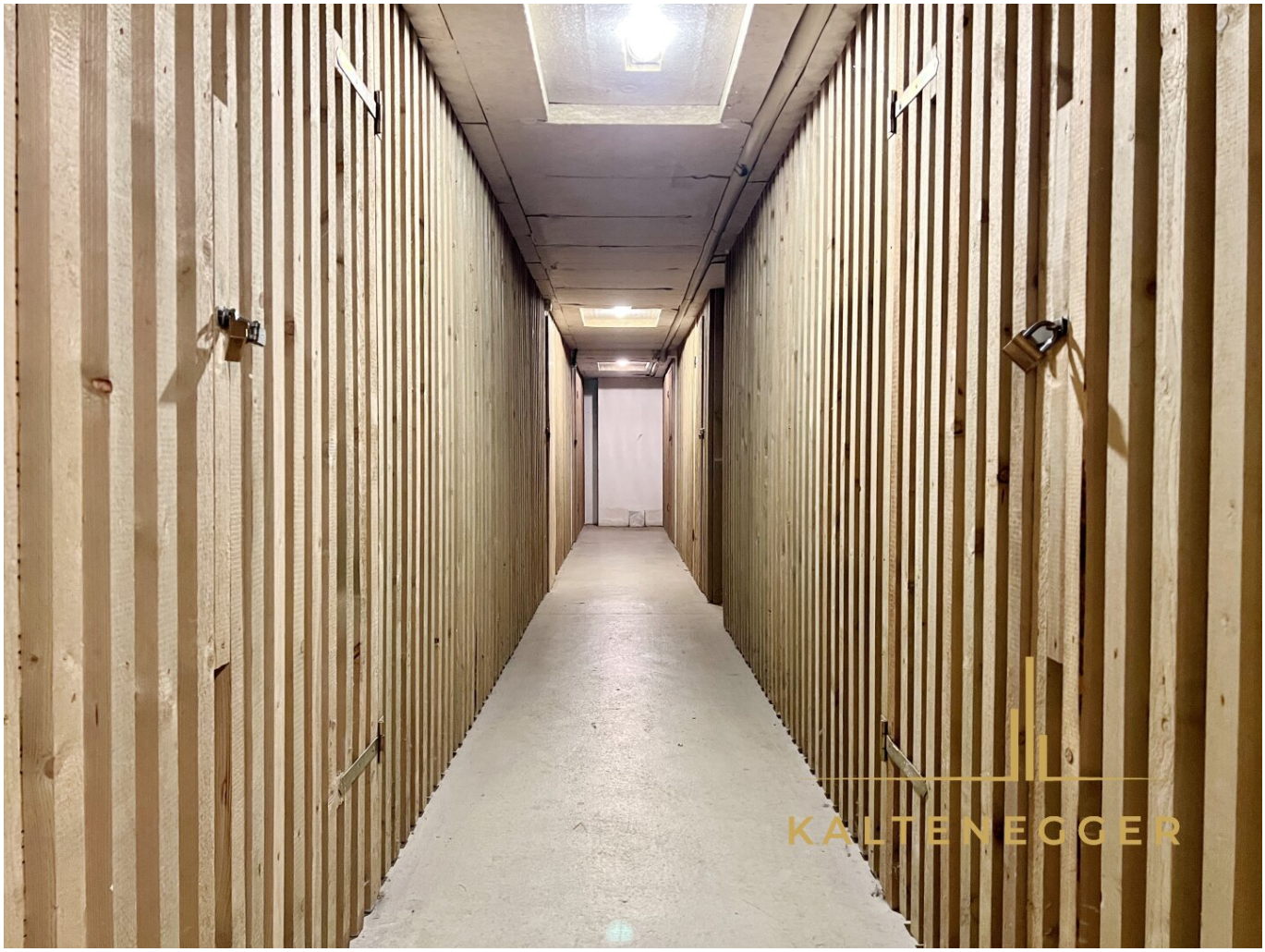
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER


KALTENEGGER

KALTENEGGER

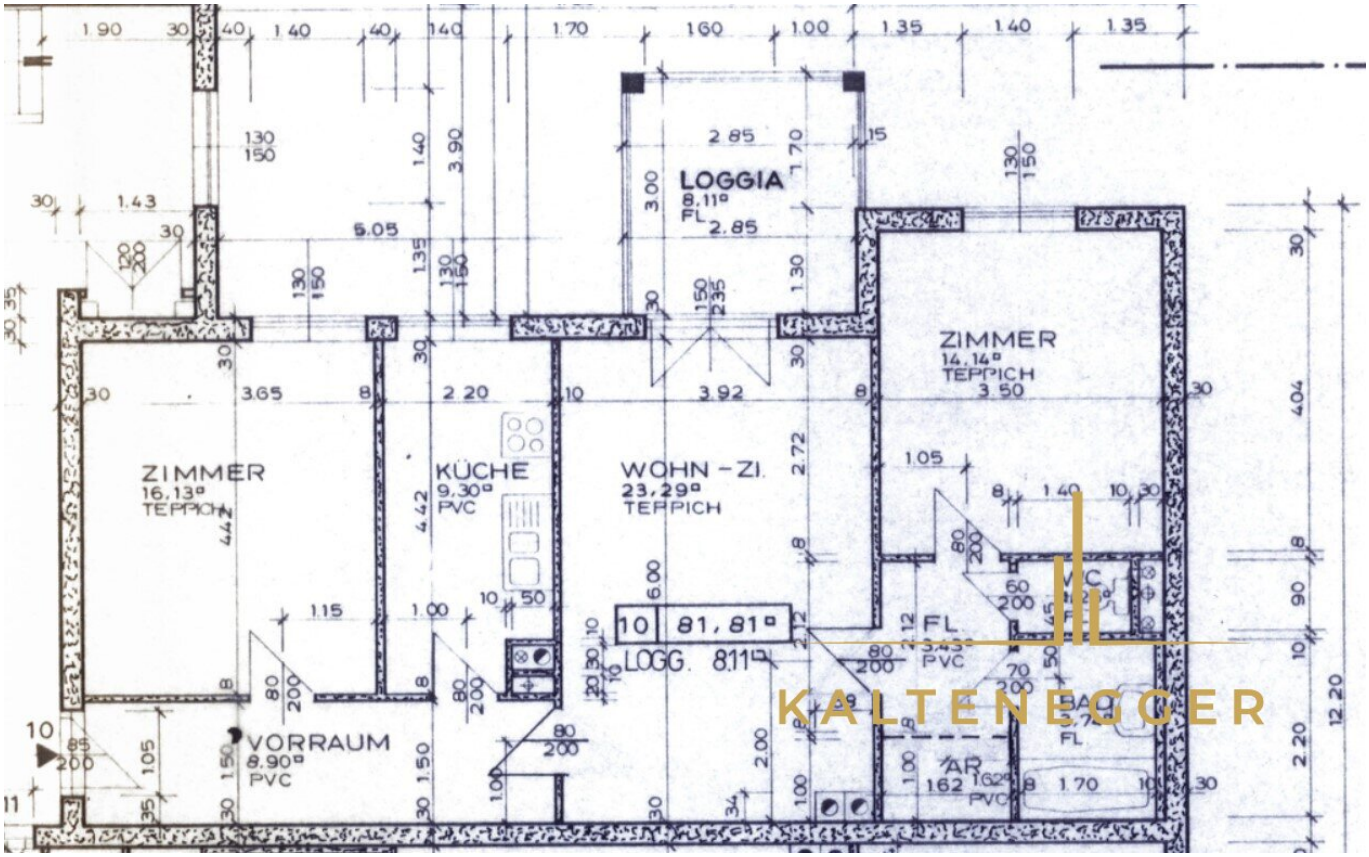
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER


LOGGIA
8.11□
FL
ZIMMER
14.14□
TEPPICH
3.50
ZIMMER
16.13□
TEPPICH
KÜCHE
9.30□
PVC
WOHN - ZI.
23.29□
TEPPICH
10
81.81□
LOGG. 8.11□
FL
PVC
VORRAUM
8.90□
PVC
BAD
FL
AR
PVC
KALTENEGGER

Objektbeschreibung

In Tulln an der Donau, „Am Mittergwendt“, steht diese ca. 81,81 m² große Wohnung mit einer zusätzlichen Loggia von etwa 8,11 m² zum Verkauf.

Die Lage der **Wohnung** besticht durch ihre **ruhige Umgebung sowie die Nähe zum Hauptplatz** Tulln (10 Minuten fußläufig) und zum Bahnhof Tulln/Donau Stadtbahnhof (5 Minuten fußläufig).

Die **Wohnung mit 3 Zimmern befindet sich im 1. Liftstock** und ist zum großzügigen **Gemeinschaftsgarten** hin ausgerichtet. Das **Gebäude wurde im Jahr 1991 errichtet**.

Ein **Abstellplatz** auf dem Grundstück steht **für Ihr Auto** zur Verfügung. Zudem bietet ein geräumiges **Kellerabteil mit ca. 11,38 m²** zusätzlichen Stauraum.

Für Ihre Fahrräder gibt es einen allgemeinen Einlagerungsraum, der auch von außen zugänglich ist. Eine Waschküche und ein Trockenraum stehen Ihnen ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Aufteilung:

- Vorraum mit Gegensprechanlage
- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 23 m² und Zugang zur lichtdurchfluteten, rund 8 m² großen Loggia
- Küche mit ca. 9 m²
- Schlafzimmer mit ca. 16 m²
- Weiteres Schlafzimmer mit ca. 14 m²
- Badezimmer mit Handwaschbecken und großzügiger, bodengleicher Dusche
- Separates WC

- Flur

Weitere Informationen:

Für die Sanierung der Wohnhausanlage wurde ein Darlehen aufgenommen, das in den Betriebskosten zusätzlich über die Position "Darlehen Sanierung" (€ 213,16 pro Monat) zurückgezahlt wird. Das Darlehen läuft bis zum 1.1.2028; zum 31.12.2024 sind für die zum Verkauf stehende Wohnung noch € 10.449,- offen.

Lage:

Die Bezirkshauptstadt Tulln vereint das Beste aus zwei Welten: eine harmonische Kleinstadt mit hoher Lebens- und Freizeitqualität sowie eine zentrale Drehscheibe für die gesamte Region. Die Gartenstadt Tulln ist bekannt für ihre einladenden, blühenden Grün- und Freizeiträume, ihre einzigartige Lage an der Donau und ein vielfältiges Kunst- und Kulturangebot.

Tulln bietet als Bezirkshauptstadt sämtliche öffentlichen Einrichtungen sowie umfangreiche Bildungs- und Versorgungsmöglichkeiten, darunter Kindergärten, Neue Mittelschulen, Sport- und Musikschulen, Gymnasien, HAK, HBLA sowie einen FH- und Universitätsstandort. Die exzellente Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Franz-Josefs-Bahn, über Tullnerfeld an die Hochleistungsstrecke Wien-Salzburg) und das hochrangige Straßennetz (S5) sowie die Nähe zu Wien machen Tulln zu einem idealen Wohnort für Berufstätige in der Bundeshauptstadt.

In unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger wie Penny, Billa, Hofer, Lidl, eine Apotheke, mehrere Ärzte, das Landesklinikum sowie den Bahnhof Tulln, einen Kinderspielplatz und einen Kindergarten.

Energieausweis:

Der Verkäufer wurde von uns über die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises schriftlich informiert. Der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 (EAVG 2012) erforderliche Energieausweis wurde sachgemäß vorgelegt und ist bis zum 06.06.2028 gültig. Die Energieeffizienzkennziffer lautet: B, HWB-ref: 30,4 kWh/m²a.

Wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige Objekt näherbringen zu dürfen und senden Ihnen gerne nach schriftlicher Anfrage weitere Details zu.