

## Traumhafte Gartenwohnung in Tulln - Erstbezug !



**Objektnummer: 5660/7270**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	77,71 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien











**Top 8 Wohnnutzfläche 72,08 m<sup>2</sup> (Balkon/Terrasse 8,08 m<sup>2</sup>)**

**Top 7 Wohnnutzfläche 68,61 m<sup>2</sup> (Balkon/Terrasse 10,54 m<sup>2</sup>)**





Top 8 OG

Top 7 OG

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tulln an der Donau – einer charmanten Gartenwohnung, die Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität bietet. Diese erstklassige Immobilie im Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer großzügigen Wohnfläche von 71,38 m<sup>2</sup>, die ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet ist.

Mit einem Kaufpreis von 549.000,00 € erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein neues Lebensgefühl in einer aufstrebenden Region Niederösterreichs. Die Wohnung besticht durch ihre drei lichtdurchfluteten Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für ein gemütliches Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder einen einladenden Wohnbereich.

Genießen Sie die Vorzüge einer offenen Wohnküche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und so einladend für gesellige Abende mit Freunden und Familie ist. Die Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima, während hochwertige Fliesen und Parkettböden den modernen Stil der Wohnung unterstreichen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet einen perfekten Ort zum Entspannen nach einem langen Tag.

Ein weiteres Highlight dieser Gartenwohnung ist der großzügige Garten mit Terrasse, der Ihnen und Ihrer Familie viel Platz im Freien bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie sonnige Tage im eigenen Garten genießen oder laue Sommerabende auf der Terrasse verbringen – hier wird Ihr Wohntraum Wirklichkeit.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über zwei WCs, was den Alltag für Familien besonders komfortabel macht. Praktische Annehmlichkeiten wie ein Parkplatz und eine Tiefgarage runden das Angebot ab und sorgen dafür, dass Sie stets einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug haben.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Bus- als auch Bahnhaltstellen, die Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte bringen. Tulln selbst bietet Ihnen zudem eine hervorragende Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, einem Krankenhaus, Schulen, einem Kindergarten und einer Universität. Und auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt – Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nähe und machen das Leben hier besonders angenehm.

Leben Sie in einer der schönsten Regionen Österreichs und genießen Sie die Vorzüge einer modernen Gartenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese Immobilie ist ein absolutes Highlight und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot in Tulln an der Donau!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap