

**Anlegerwohnungen in Tulln an der Donau: Erstbezug -  
Aktion nur noch kurze Zeit ein Garagenplatz gratis!**



**Objektnummer: 6301/180**

**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	568.435,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Norbert Riener**

ERA Riener Real Immobilien e.U.  
Greifensteiner Straße 96  
3423 Sankt Andrä-Wördern





b3d visual communication

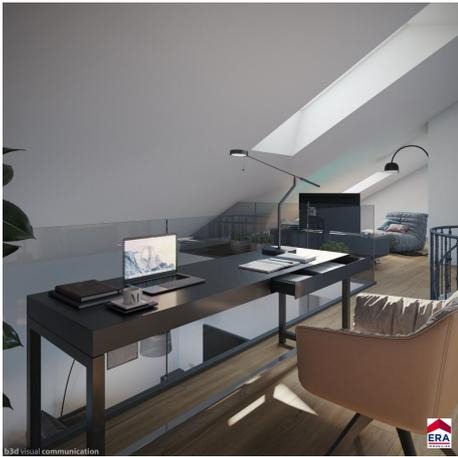


b3d visual communication



b3d visual communication





Staadorferstraße 44, 3430  
Tulln an der Donau

**Dachgeschoss - TOP 8**

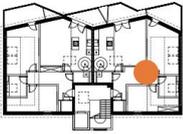
Zimmer 1	15,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	21,51 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,46 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,92 m <sup>2</sup>
Gang	9,11 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,37 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Galerie	35,44 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>126,00 m<sup>2</sup></b>

Balkon 19,66 m<sup>2</sup>

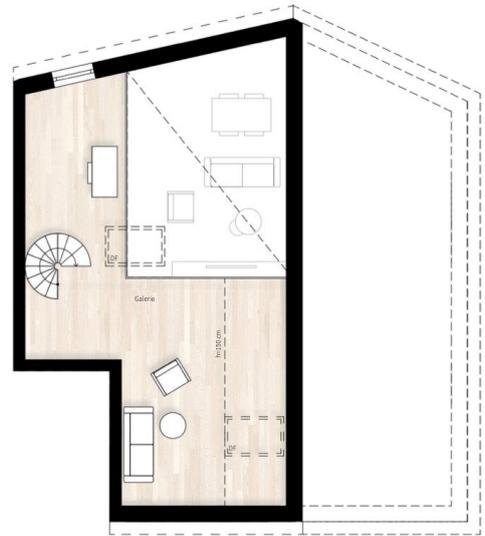
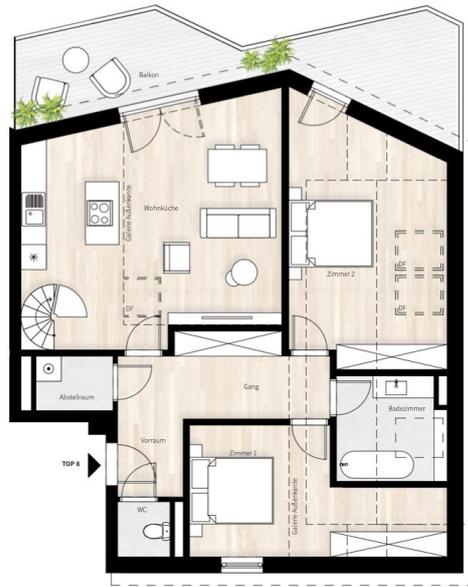
**Nutzfläche insgesamt 145,66 m<sup>2</sup>**

**gewichtete Nutzfläche 130,92 m<sup>2</sup>**

(Terrassen 0,00, Garten 0,00, Balkon 2,92)



TOP 8



## Objektbeschreibung

Willkommen in Tulln an der Donau! Diese atemberaubende Anleger-Dachgeschoss-Wohnung bietet ein luxuriöses und komfortables Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Niederösterreichs. Mit einem Kaufpreis von 568.435,00 € und einer großzügigen Fläche von 126m<sup>2</sup> ist diese Immobilie ein wahres Juwel, das Sie nicht verpassen sollten. Der Wohnung sind zwei Garagenplätze um separat € 44.000,-- zugeordnet. Die angegebenen Verkaufspreise verstehen sich als Nettopreise.

Für Anleger gibt es noch kurze Zeit einen Garagenparkplatz gratis (statt € 22.000,--).

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und geräumigen Atmosphäre beeindruckt sein. Hochwertige Materialien und eine moderne Architektur verleihen der Wohnung ein elegantes und zugleich gemütliches Ambiente. Der Erstbezug garantiert ein brandneues und makellooses Wohnerlebnis.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer (inkl. Galerie), die Ihnen ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer bieten. Der großzügige und offene Wohnbereich ist der perfekte Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen. Die bodentiefen Fenster lassen viel natürliches Licht in die Wohnung und bieten Ihnen einen atemberaubenden Blick über Tulln.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der sich ideal für gemütliche Abende im Freien oder zum Sonnenbaden eignet. Genießen Sie die frische Luft und den Blick auf die Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür und dem Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die umliegenden Städte sind schnell und bequem zu erreichen. Für alle, die gerne mit dem Auto unterwegs sind, ist die Autobahn nach Wien bzw. Krems und St. Pölten gut erreichbar.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für Familien und Berufstätige. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was man für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten. Auch die Universität, Höhere Schulen und Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Diese Dachgeschoss-Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die eine moderne und hochwertige Anleger-Immobilie in einer zentralen Lage suchen. Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin! Wir freuen uns auf Sie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap