

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



Objektnummer: 6301/174

Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,50 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,10 m ²
Keller:	1,23 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	330.602,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

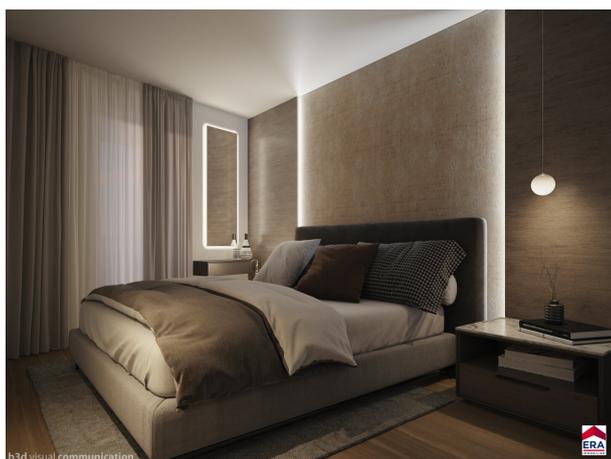
Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Norbert Riener

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





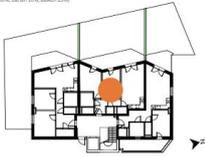
Staadorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Erdgeschoss - TOP 2

Zimmer 1	13,05 m ²
Zimmer 2	11,40 m ²
Wohnküche	22,19 m ²
Vorraum	3,57 m ²
Gang	2,37 m ²
Badezimmer	4,25 m ²
WC	1,81 m ²
Abstellraum 1	1,23 m ²
Abstellraum 2	1,63 m ²
Wohnfläche	61,50 m²
Terrasse	16,79 m ²
Gartenfläche	57,10 m ²
Nutzfläche insgesamt	135,39 m²

gewichtete Nutzfläche 75,60 m²

(Vormerkung, Garagenfläche, Balkonfläche)



Objektbeschreibung

RESERVIERT! Sie sind auf der Suche nach einer modernen Anlegerwohnung in gut angebundenen Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der wunderschönen Stadt Tulln an der Donau in Niederösterreich bieten wir Ihnen eine Gartenwohnung im Erdgeschoss zum Kauf an. Diese lichtdurchflutete Wohnung mit einer Fläche von 61,5m² hat 3 Zimmer und ist der perfekte Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 330.602,00 € und bietet Ihnen somit ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Als Erstbezug können Sie sich auf eine komplett neu gestaltete Wohnung freuen, die man nach seinen individuellen Wünschen einrichten können. Die hochwertige Ausstattung und die modernen Materialien sorgen für ein stilvolles und zeitgemäßes Ambiente. Der Immobilie ist ein PKW-Garagenstellplatz um € 22.000,-- zugeordnet. Die angegebenen Kaufpreise sind Nettopreise.

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

Ein Highlight dieser Gartenwohnung ist die großzügige Terrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Hier kann man den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen oder gemütliche Abende mit Freunden verbringen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Somit ist man schnell und bequem im Stadtzentrum von Tulln oder auch in der nahegelegenen Hauptstadt Wien. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da die Autobahnauffahrt nur wenige Minuten entfernt ist.

Nicht nur die gute Anbindung, sondern auch die Infrastruktur in der Umgebung überzeugt. In der Nähe finden Sie alles, was man für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten oder Universität - alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Bildung ist gesorgt, denn in der Umgebung gibt es eine Höhere Schule und eine Universität. Für den Einkauf von Lebensmitteln stehen Supermärkte und eine Bäckerei in der Nähe zur Verfügung.

Die Gartenwohnung in Tulln bietet Ihnen somit nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch eine ideale Lage für alle Aspekte des täglichen Lebens. Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben, zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich präsentieren zu dürfen!

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