# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Tulln – Erstbezug zum Kauf!



Objektnummer: 5660/6903

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Keller: Heizwärmebedarf:

neizwarinebedari:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$ 

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

3430 Tulln an der Donau

2024 Erstbezug Neubau 52,79 m<sup>2</sup>

2 1 1

3,20 m<sup>2</sup>

B 47,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A** 0,74

345.000,00 €

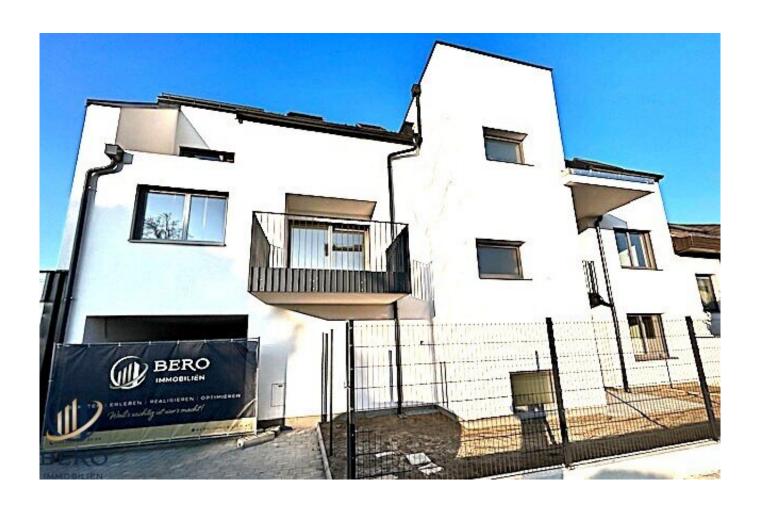
# **Ihr Ansprechpartner**



**Heinz – Peter Nastl** 

Bero Immobilien GmbH Elisabethstrasse 22 Top 2 1010 Wien

H +43 660 157 50 54



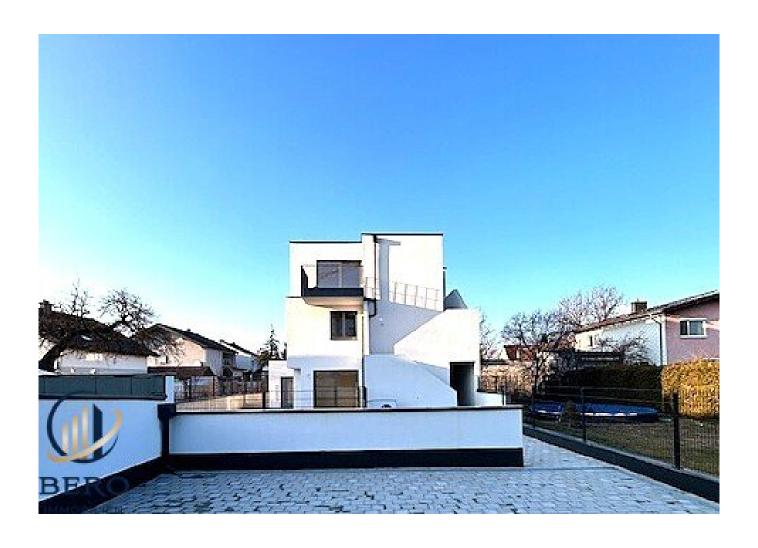




















Top 2 Wohnnutzfläche 48,25 m² (Loggia 4,54 m²)

# **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tulln an der Donau!

Diese exquisite 2-Zimmer-Wohnung in der ersten Etage erwartet Sie mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 343.536,00 €. Auf großzügigen 52,79 m² entfaltet sich eine perfekte Symbiose aus modernem Wohnen und durchdachtem Design.

Der Erstbezug dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für ein behagliches Wohngefühl während der kalten Monate.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche, die Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet und ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie ist. Die angrenzende Loggia lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Blick auf die wunderschöne Umgebung zu genießen.

Die moderne Dusche im Badezimmer sorgt für ein erfrischendes Erlebnis, während der praktische Parkplatz in der Tiefgarage Ihnen zusätzlichen Komfort bietet. Eine Luftwärmepumpe sorgt zudem für eine energieeffiziente Beheizung und trägt aktiv zu einer nachhaltigen Lebensweise bei.

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage. Die Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Leben Sie in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen: Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schulen und Kindergarten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch die Universität, Supermärkte und Bäckereien sind in der Nachbarschaft, was Ihnen ein Höchstmaß an Lebensqualität und Bequemlichkeit garantiert.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Willkommen in Tulln an der Donau – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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