

## **Zentrales und modernes Wohnen in Tulln - Top 3**



**Objektnummer: 1633/193**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Königstetter Straße 37           |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3430 Tulln an der Donau          |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 61,09 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 360.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

H +43 660 / 42 907 50

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





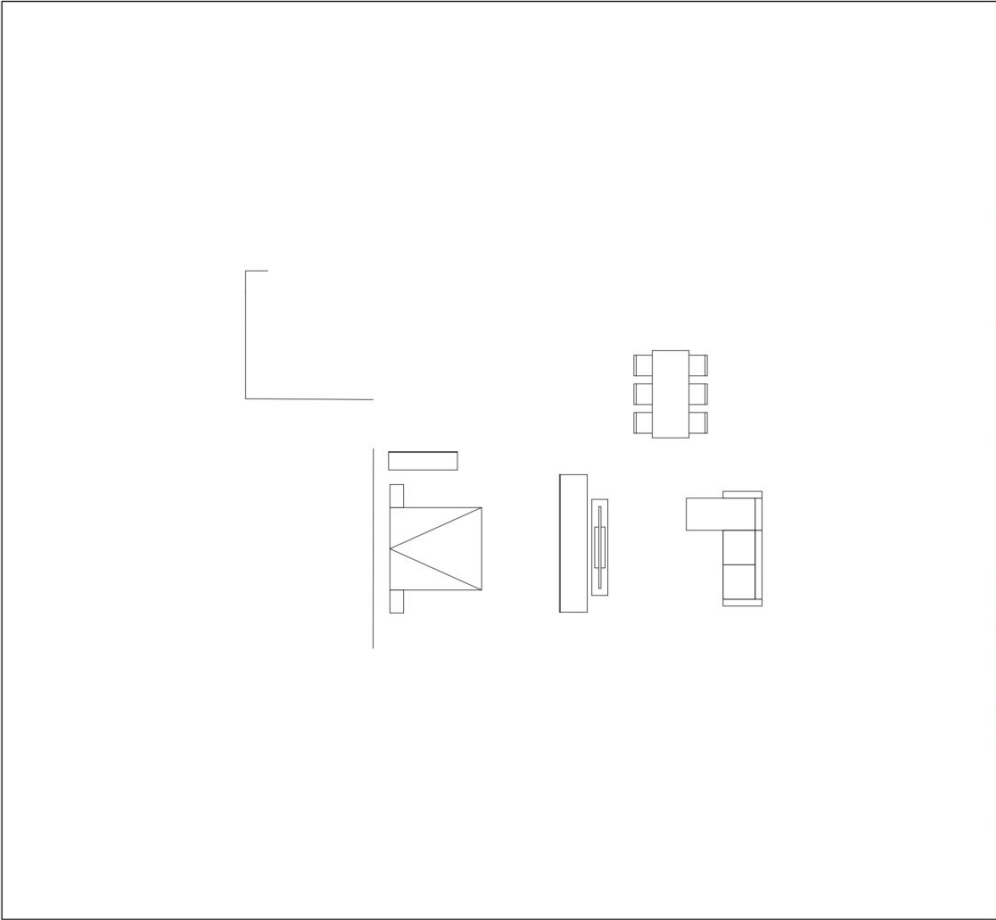












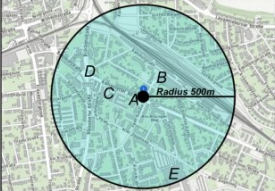
Wohnhausanlage mit  
8 Wohnungen & Tiefgarage  
3430 Tulln an der Donau  
Königstetter Straße 37

TOP 3 (Alternativ)

Wohnnutzfläche 61,09 m²  
Balkon / Terrasse 5,70 m²

ALLES FÜR DAS ALLTÄGLICHE LEBEN  
FINDEN SIE IM RADIUS VON 500 METER!

|   |                      |        |
|---|----------------------|--------|
| A | Bushaltestelle       | 40 m   |
| B | Bahnhof              | 190 m  |
| C | Lebensmittelgeschäft | 200 m  |
| D | Restaurant           | 400 m  |
| E | Krankenhaus          | 500 m  |
| F | Kindergarten         | 600 m  |
| G | Bank                 | 850 m  |
| H | Volksschule          | 900 m  |
| I | Post                 | 1,2 km |
| J | Zentrum              | 1,2 km |



Planänderung vorbehalten.  
Möblierungsvorschlag nicht Gegenstand  
der Kaufvereinbarung. Entfernungen und  
Flächenangaben können variieren.

Maßstab: 1:100

0 1 2 3 4 5  
Planstapel 1/2







© 2012 Fortuna Real Estate AG



**fortuna**  
REAL

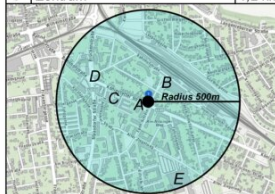
Wohnhausanlage mit  
8 Wohnungen & Tiefgarage  
3430 Tulln an der Donau  
Königstetter Straße 37

### TOP 3

Wohnnutzfläche 60,99 m²  
Balkon / Terrasse 5,70 m²

### ALLES FÜR DAS ALLTÄGLICHE LEBEN FINDEN SIE IM RADIUS VON 500 METER!

|   |                      |        |
|---|----------------------|--------|
| A | Bushaltestelle       | 40 m   |
| B | Bahnhof              | 190 m  |
| C | Lebensmittelgeschäft | 200 m  |
| D | Restaurant           | 400 m  |
| E | Krankenhaus          | 500 m  |
| F | Kindergarten         | 600 m  |
| G | Bank                 | 850 m  |
| H | Volksschule          | 900 m  |
| I | Post                 | 1,2 km |
| J | Zentrum              | 1,2 km |



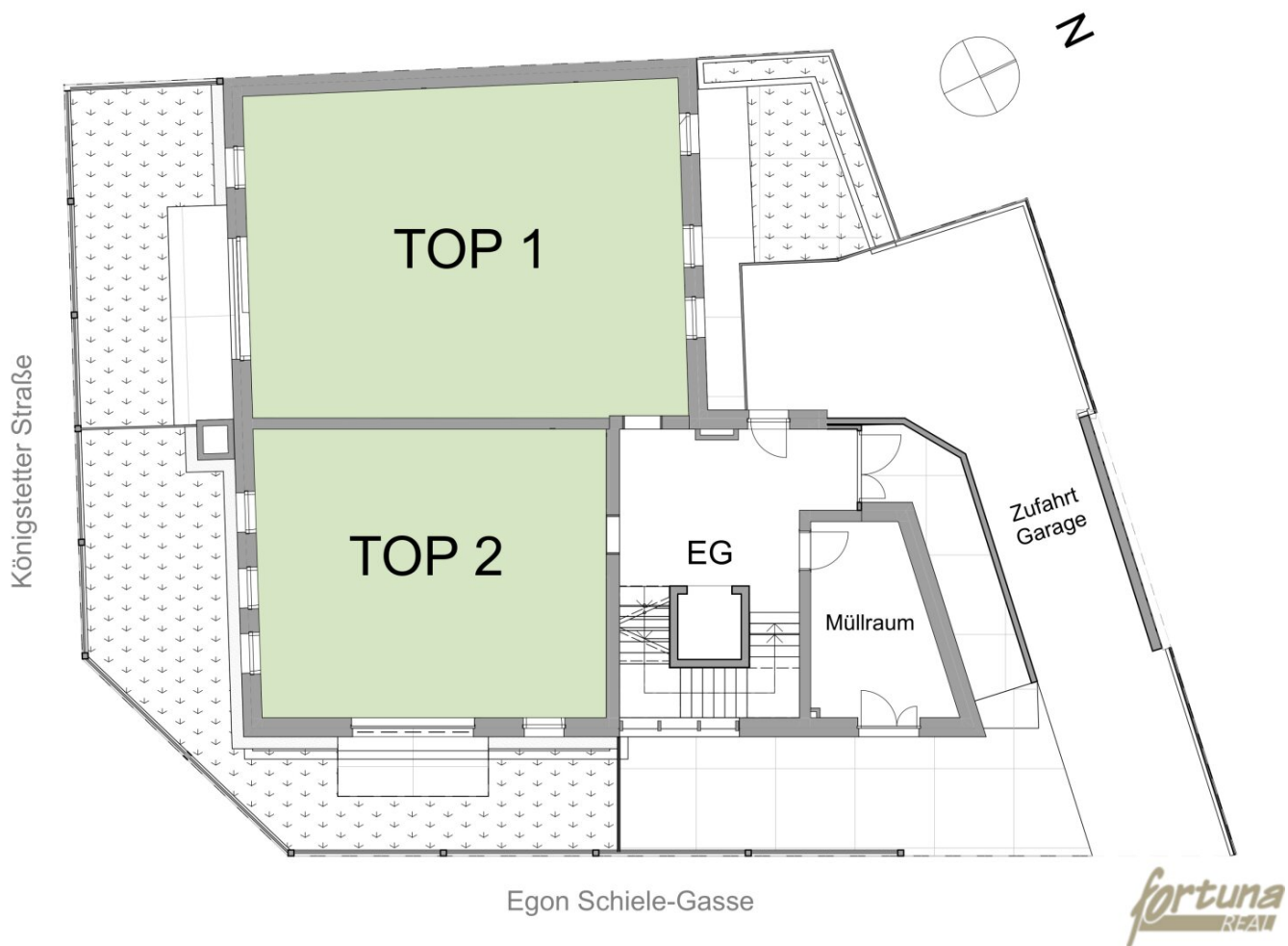
Planänderung vorbehalten.  
Möblierungsvorschlag nicht Gegenstand  
der Kaufvereinbarung. Entfernungen und  
Flächenangaben können variieren.

Maßstab: 1:100



**fortuna**  
REAL







Königstetter Straße



Egon Schiele-Gasse

*fortuna*  
REAL

Königstetter Straße



Egon Schiele-Gasse

*fortuna*  
REAL

# Objektbeschreibung

Wohnhausanlage in Tulln an der Donau - zentrales und modernes Wohnen

Nur 200 m vom Hauptbahnhof Tulln entfernt befindet sich diese attraktive Wohnhausanlage auf einem Eckgrundstück an der Kreuzung Königstetter Straße/Egon-Schiele-Gasse. Die Anlage bietet höchsten Wohnkomfort mit einer gelungenen Mischung aus Funktionalität, Barrierefreiheit und modernem Design. Das Projekt befindet sich in der Einreichphase.

## Ausstattung und Highlights:

- Barrierefreie Wohnungen: Drei der Wohnungen sind speziell auf Barrierefreiheit ausgelegt und verfügen über zwei Schlafzimmer
- Wohnflächen: Die Einheiten bieten großzügige Wohnflächen, zwischen 60 und 86 m<sup>2</sup>, ideal für Singles oder kleine Familien
- Raumaufteilung: Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und Garten, Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen mit Balkon - perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Hochwertige Materialien: Alle Wohnungen sind mit Echtholzparkettböden ausgestattet. Für optimalen Komfort sorgen Schallschutzfenster mit Rollläden.
- Heizung: Luft-Wärmepumpe

## Komfort und Infrastruktur:

- Aufzug: Bequemer Zugang zu allen Stockwerken
- Tiefgarage: Sichere Stellplätze für Ihr Fahrzeug
- Abstellmöglichkeiten: Praktischer Fahrradabstellplatz sowie ein separater Müllraum



Für die 8 Wohnungen stehen 8 Garagenplätze und ein Abstellplatz im Freien zur Verfügung.

Die zentrale Lage in Tulln ermöglicht kurze Wege: Ob zum Hauptbahnhof, für Einkäufe oder Freizeitaktivitäten - alles ist fußläufig erreichbar. Genießen Sie modernes Wohnen in einer charmanten Stadt mit perfekter Anbindung und Infrastruktur.

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 <475m  
Apotheke <200m  
Klinik <6.150m  
Krankenhaus <475m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <675m  
Schule <400m  
Universität <650m  
Höhere Schule <975m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <1.025m

#### **Sonstige**

Bank <450m  
Geldautomat <450m  
Post <900m  
Polizei <1.175m

**Verkehr**

Bus <50m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <4.125m

Flughafen <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap