

Familienhit in Tulln – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia!



Objektnummer: 7419/190

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	141,59 €
Sonstige Kosten:	128,96 €
Infos zu Preis:	

Die Instandhaltungsrücklage weist derzeit ein Guthaben in Höhe von € 360.262,00 auf.

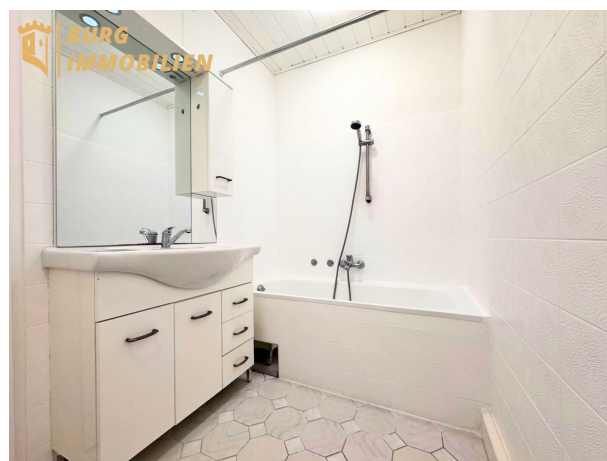
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

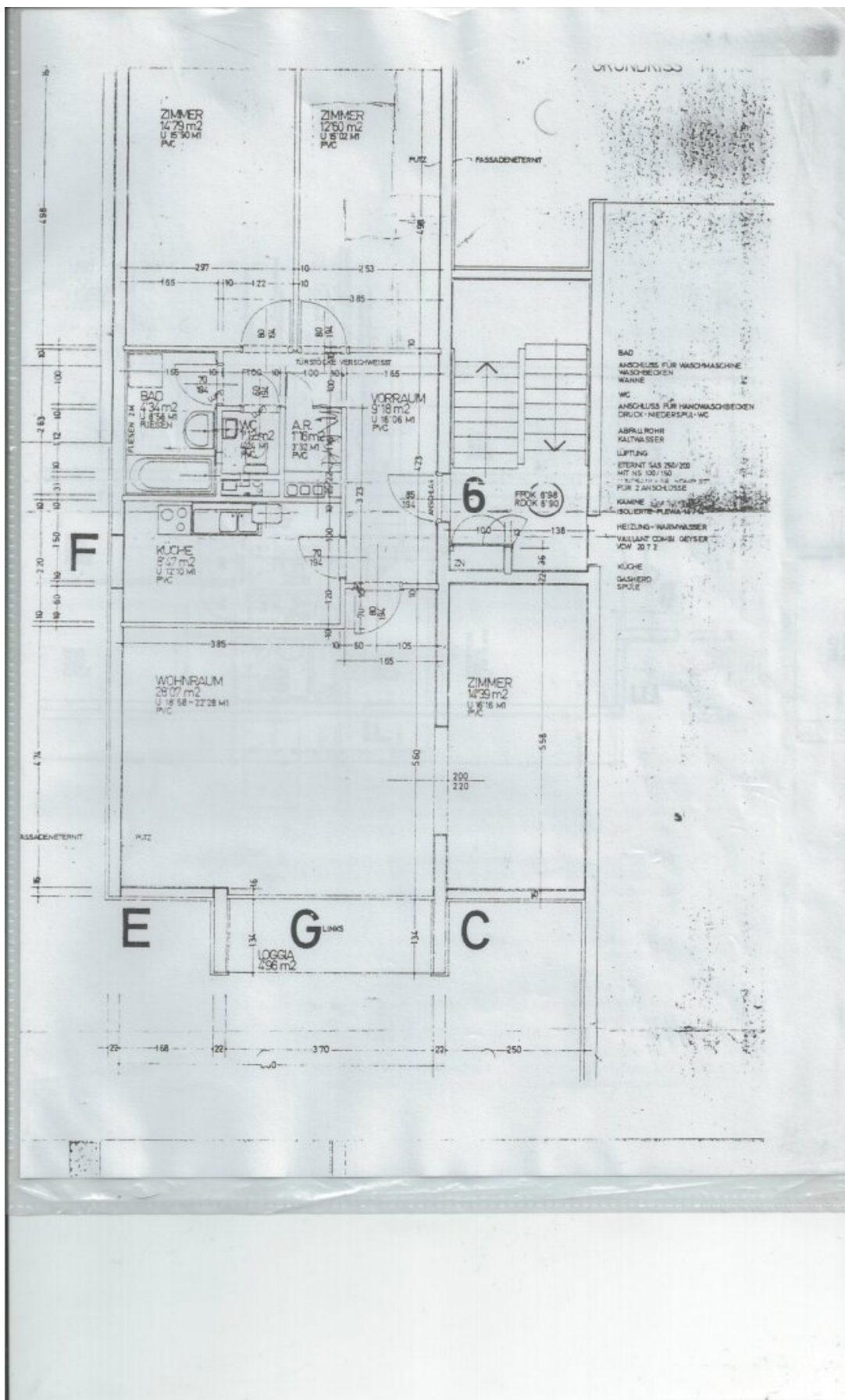


Nina Ferner









Objektbeschreibung

Diese geräumige und helle 4-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Stock (kein Lift vorhanden!) eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine ideale Kombination aus Großzügigkeit, Helligkeit und praktischer Raumaufteilung. Dank der zentralen Lage sind der Bahnhof, eine Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die ein ruhiges und gut angebundenes Zuhause suchen.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Raumaufteilung:

Beim Betreten der Wohnung führt ein langer Flur in die verschiedenen Räume. Das **große, lichtdurchflutete Wohnzimmer** bietet direkten Zugang zur gemütlichen Loggia und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Ankleidezimmer, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer eignet. Zwei weitere **helle und geräumige Zimmer** lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Die **separate Küche** bietet viel Platz zum Kochen und ist mit funktionstüchtigen Geräten ausgestattet. Zudem verfügt die Wohnung über ein **praktisches Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken** sowie ein **separates WC**. Ein **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein eigenes **Kellerabteil** bietet weitere Lagermöglichkeiten.

Besondere Vorteile:

- Helle und freundliche Atmosphäre.
- Ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur.
- Bahnhof, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar.
- Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe.
- Ideal als Familienwohnung

Durchgeführte Renovierungen:

- Neu ausgemalt.
- Fußboden in einem Raum erneuert.
- Sesselleisten ersetzt.

- Neuer Dunstabzug installiert.
- Elektrik überprüft, Lichtschalter teilweise erneuert.
- Türzargen frisch gestrichen.
- Türdichtungen erneuert.
- Gastherme wurde vor 2 Jahren erneuert

Sanierungsbedarf:

- Die Fenster stammen aus dem Jahr 1975 und sollten erneuert werden.

Diese helle und geräumige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Stock überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer hervorragenden Lage nahe dem Bahnhof Tulln sowie einer freundlichen Wohnatmosphäre – ideal für Familien oder Paare, die ein gut angebundenes und dennoch ruhiges Zuhause suchen.

Video folgt in Kürze!

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter info@burgimmo.at oder telefonisch unter [+43 660 922 77 16](tel:+436609227716) zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap