

**Top-Neubauwohnung, zentrumsnah mit 28m<sup>2</sup>  
Dachterrasse**



Blick zum Wienerwald

**Objektnummer: 4689**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	835,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	605,24 €
<b>Kaltmiete</b>	752,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,58 €
<b>USt.:</b>	82,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

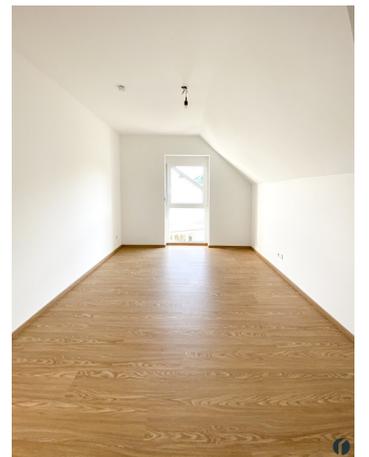


**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG

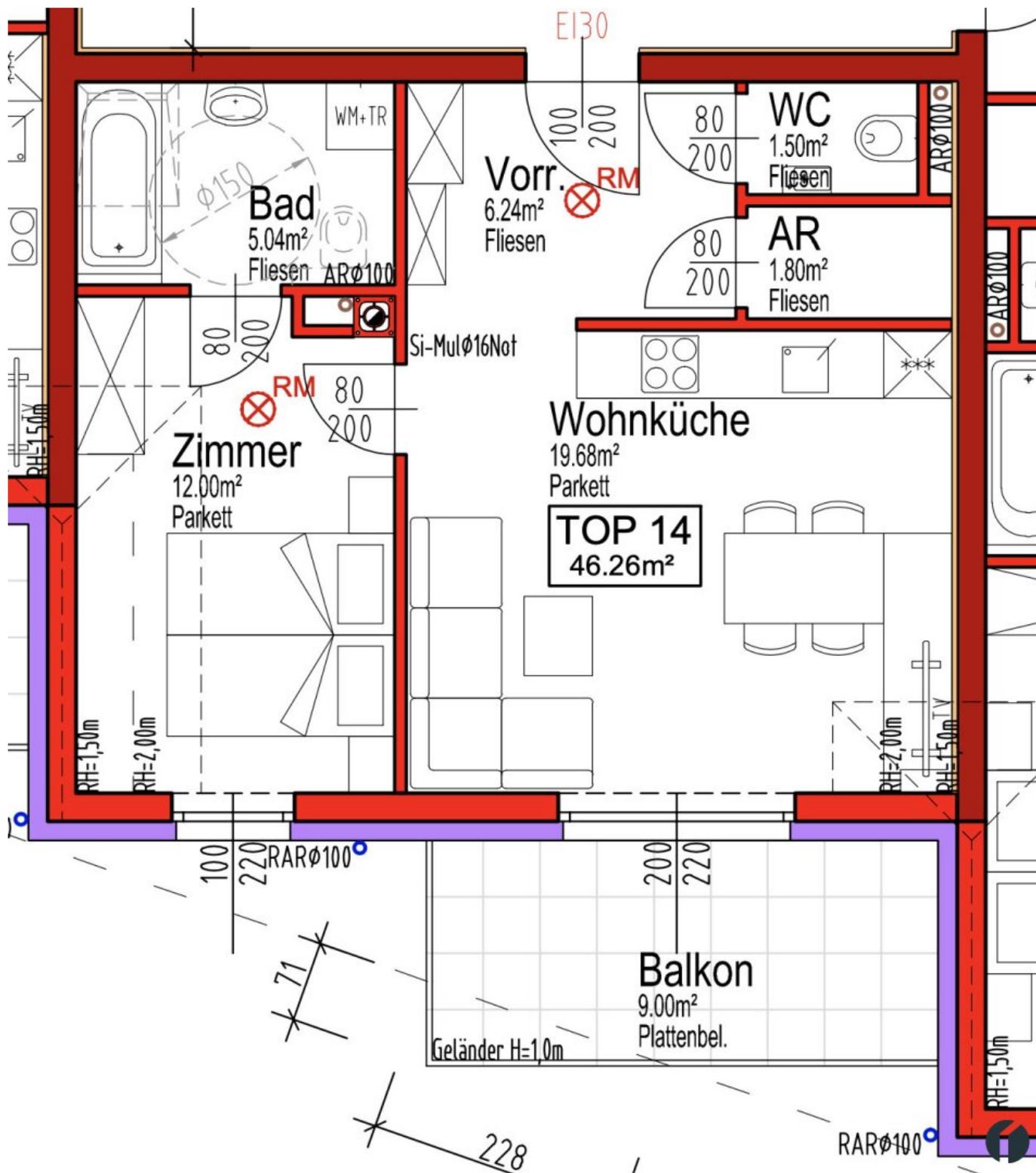


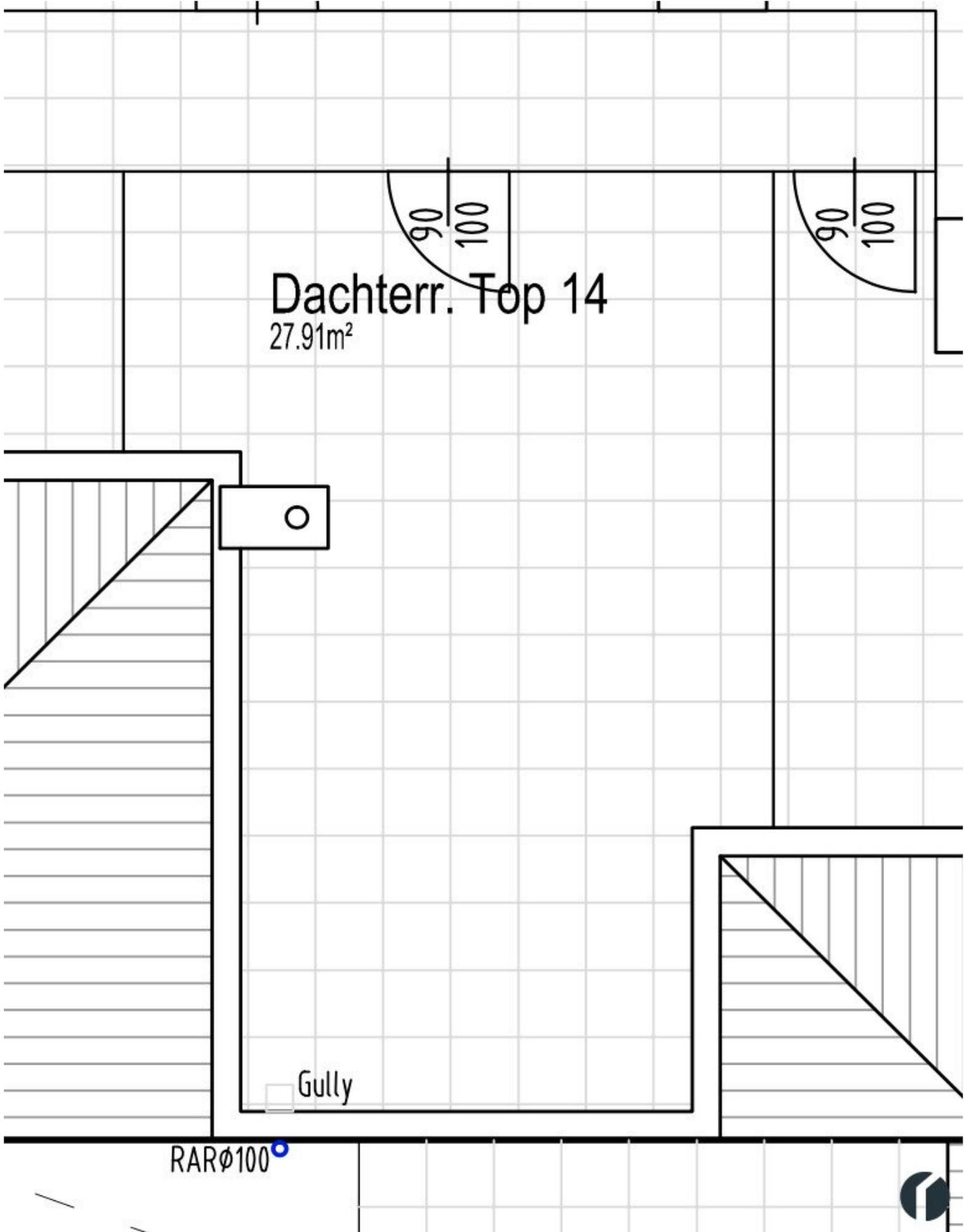












Dachterr. Top 14  
27.91m<sup>2</sup>

Gully

RARØ100

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt eine Top-Neubauwohnung in zentrumsnaher Lage mit einer Wohnfläche von ca. 49m<sup>2</sup> und einer ca. 28m<sup>2</sup> großen Dachterrasse. Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und verfügt über 2 Zimmer und einen ca. 9m<sup>2</sup> großen südseitigen Balkon, den Sie direkt vom Wohnzimmer aus betreten.

Das Highlight der Wohnhausanlage ist aber der Dachbereich. Hier wurde das gesamte Dach in abgetrennte private Terrassen unterteilt, die zu den Wohnungen im 2. Stock gehören. Die Terrassen sind über das Stiegenhaus erreichbar und mit Wasser und Stromanschluss (der jeweiligen Wohnung zugeschaltet) ausgestattet, so dass Sie sie individuell gestalten und begrünen können.

Das gesamte Haus ist an die Fernwärme der EVN angeschlossen. In den Wohnungen wird mit einer Niedertemperatur Fußbodenheizung geheizt, wobei die Abrechnung pro Wohnung mittels Wärmemengen Zähler erfolgt. Für Warmwasser sorgt der wohnungseigene Elektroboiler. Für das Kaltwasser werden derzeit € 8,80 inkl. 10% USt vorgeschrieben.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Parkplatz im Innenhof zur Verfügung.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet und kann ab Juli 2025 bezogen werden.

### Schule & Kindergarten:

Tulln verfügt neben zahlreichen Kindergärten und Volksschulen, außerdem über **viele weitere schulische und universitäre Einrichtungen** wie Hauptschule, SportNMS, MusikNMS, Gymnasium, HAK, HAS, HBLA, Musikschule und den Campus Tulln mit Universitäts- und Forschungszentrum, Universität für Bodenkultur Wien-Department IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut, Austrian Biotech University of Applied Sciences

### Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:

Ein **modernes Apotheken und Ärztezentrum** befindet sich um die Ecke, ebenso wie das **Krankenhaus**.

### Einkaufsmöglichkeiten:

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping Möglichkeiten** in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Freizeit:

Aubad, Hallenbad, Eislaufplatz, **zahlreiche Sportvereine**, Kunst- und Kulturveranstaltungen,

sowie Restaurants, Gasthäuser und Heurigen in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

### **Öffentlicher Verkehr:**

Im **Halbstundentakt** erreichen sie mit der ÖBB vom nahegelegenen Hauptbahnhof Tulln aus **in 20 Minuten Wien** und in 40 Minuten Krems. Der außerhalb der Stadt gelegene Bahnhof Tullnerfeld bietet mit seiner Hochleistungsstrecke sowohl ÖBB als auch Westbahn Verbindungen zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Westen. St. Pölten erreichen sie in ca. 14 Minuten, Linz in ca. 1 Stunde und 10 Minuten.

**Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf [www.tulln.at](http://www.tulln.at).**

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können. Wir weisen darauf hin, daß zur Vermieterseite ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Claudia Friesinger,  
cfriesinger@immobilien86.at, Tel. 0664-1435340

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.