Attraktive Wohnung mit großzügigem Wohnbereich, Tiefgarage und Balkon

Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer

Objektnummer: 4775

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,04 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	179,04 €
USt.:	25,40 €

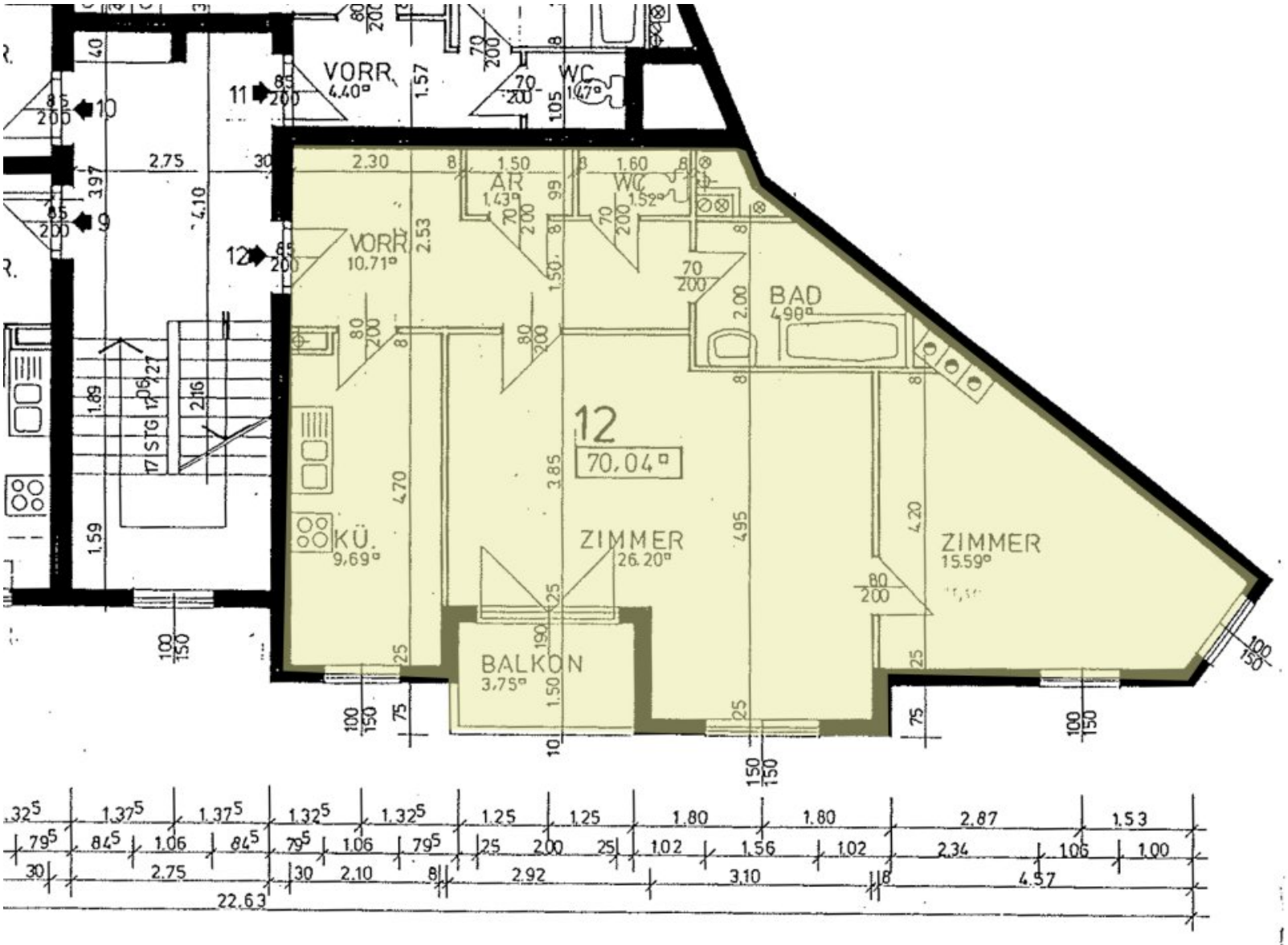
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln


VORR.
4.40°
WC
1.47°
11
10
12
9
2.75
3.97
4.10
2.30
1.50
1.60
AR
1.43°
WC
1.52°
VORR
10.71°
2.53
BAD
4.98°
12
70,04 ²
KÜ.
9,69°
ZIMMER
26.20°
ZIMMER
15.59°
BALKON
3,75°
17 STG
1.89
2.16
1.59
4.70
3.85
4.95
4.20
2.00
1.57
1.05
1.32⁵
1.37⁵
1.25
1.80
2.87
1.53
7.9⁵
8.4⁵
1.06
1.02
1.56
2.34
1.00
30
2.10
2.92
3.10
4.57
22.63

Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Tulln – Perfekt für Eigennutzer und Anleger

Diese rund **70 m² große Eigentumswohnung** in der beliebten Stadtgemeinde **Tulln** besticht durch ihre exzellente Anbindung. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum **Krankenhaus, Bahnhof** und **Campus Tulln**. Dank der optimalen Verkehrsanbindung erreichen Sie **Wien Heiligenstadt** in nur **20 Minuten mit dem Zug** – ideal für Pendler.

Die Wohnung wurde stets gut gepflegt und regelmäßig instand gehalten. Sie befindet sich im 2. Stock (kein Lift) und präsentiert sich frisch ausgemalt mit professionell gereinigten Teppichböden im **Schlaf- und Wohnbereich**, sodass sie sofort bezogen oder vermietet werden kann.

Durch die **östliche Ausrichtung** genießen Sie im großzügigen **Wohnbereich** und auf dem **ca. 3,75 m² großen Balkon** angenehmes, natürliches Morgenlicht, was eine freundliche und helle Atmosphäre schafft.

Die **separat gelegene Küche** ist funktional und gut ausgestattet mit **Cerankochfeld**, **Kühlschrank**, **Dunstabzug** und **Mikrowelle**. Ihre räumliche Trennung vom Wohnbereich sorgt nicht nur für mehr Platz, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima, da Kochgerüche im Wohnraum vermieden werden. Ein **Unterbau-Boiler** gewährleistet eine zuverlässige Warmwasserversorgung in der Küche.

Das **Badezimmer** überzeugt mit einer großzügigen, **begehbaren Dusche**, praktischen Wascharmaturen und einem funktionalen Schrank, der für ausreichend Stauraum sorgt. Ein **Boiler** für die Warmwasseraufbereitung (Fernwärme) sowie eine bereits integrierte **Waschmaschine** machen das Badezimmer besonders komfortabel.

Zur Wohnanlage gehören **großzügige Gemeinschaftsräume**, wie ein **Wasch- und Trockenraum**, ein **Fahrradabstellraum** und zusätzlicher Stauraum im **Keller**. Die Wohnung ist an das **Fernwärmenetz** angeschlossen und verfügt über **Außenrollos** sowie die Möglichkeit eines **A1-Internetanschlusses**. Ein **Haus-SAT-Anschluss** ist ebenfalls vorhanden.

Ein **eigener Stellplatz in der Tiefgarage** rundet das Angebot ab. D**arüber hinaus weist die Hausgemeinschaft Rücklagen in Höhe von ca. 260.000 € auf – was für eine gut gepflegte und stabile Immobilienstruktur spricht.**

Diese Wohnung eignet sich sowohl als gemütliches Zuhause für Eigennutzer als auch als attraktive Investition für Anleger.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit weiteren Fotos der Liegenschaft zu.

Hier noch einige Infos zur Stadt Tulln:

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:

Tulln verfügt über ein eigenes Krankenhaus inklusive Unfallambulanz, Kinderambulanz, Geburtsklinik und viele weitere Schwerpunkte. Es gibt zahlreiche Ärzte und Apotheken.

Einkaufsmöglichkeiten:

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping Möglichkeiten.**

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 Wie**n 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.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap