

## Exklusive Stadtwohnung direkt am Tullner Hauptplatz



Einrichtungsbeispiel kleiner Raum 1. OG

**Objektnummer: 4781**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	1.662,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.188,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.511,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	323,00 €
<b>USt.:</b>	151,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

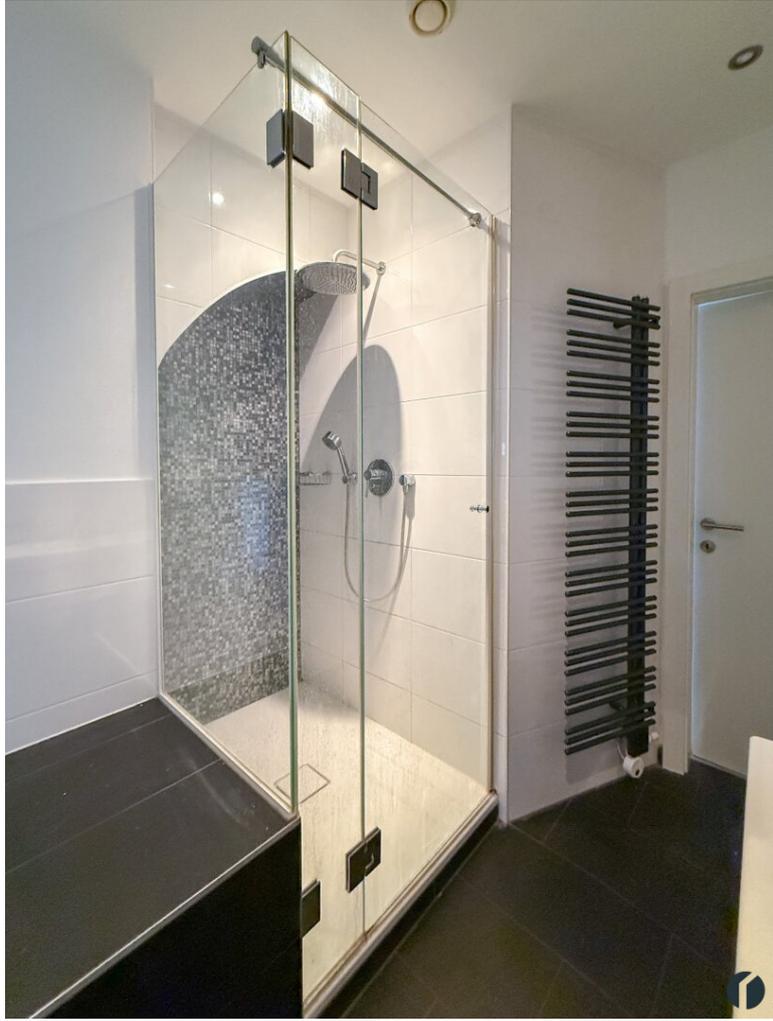
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln







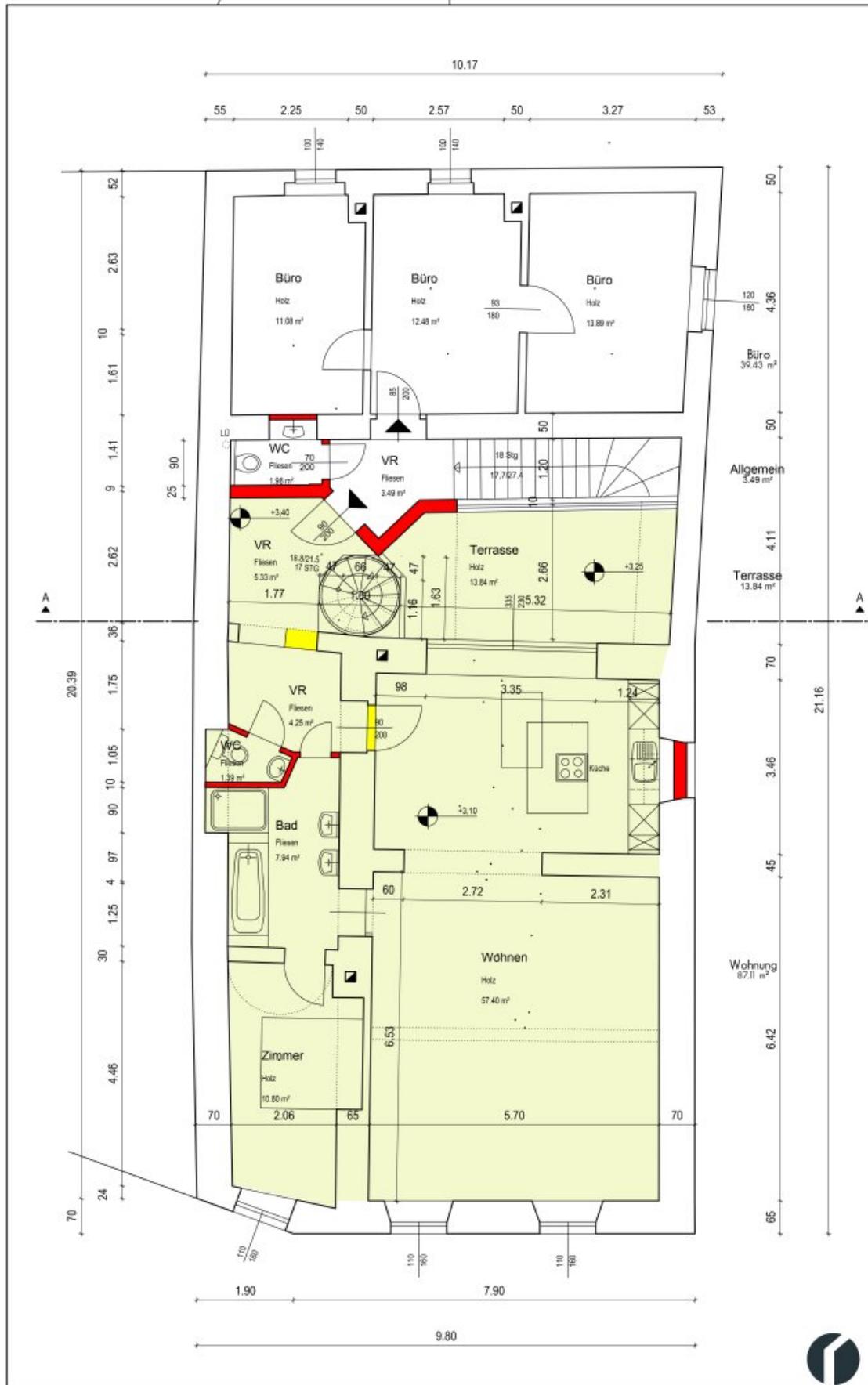


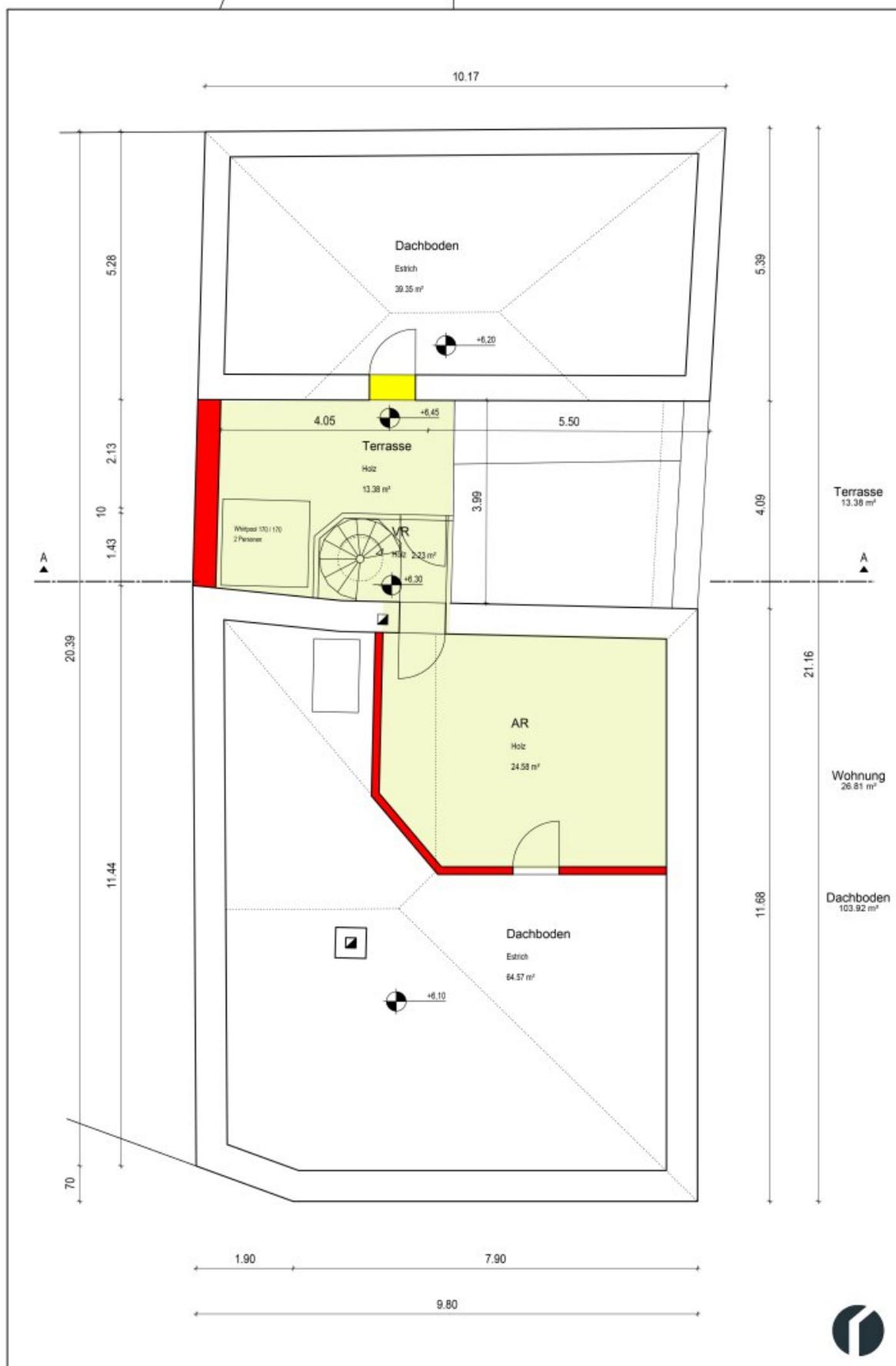


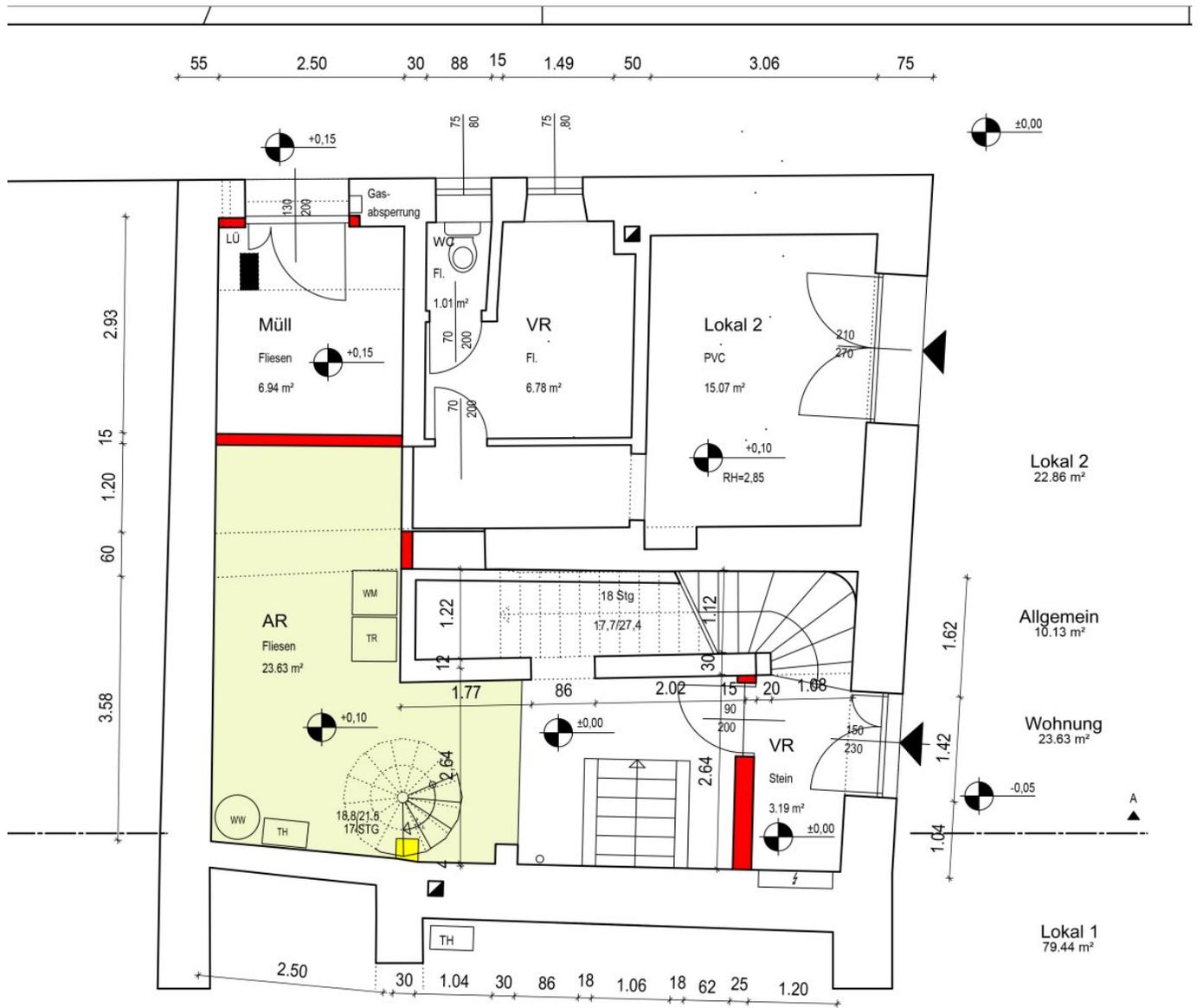












## Objektbeschreibung

Diese einzigartige und exklusive Maisonette-Wohnung mit 2 Terrassen direkt am Tullner Hauptplatz können sie nun mieten. Auf 137m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über 3 Etagen erstrecken, erleben Sie hier den Charme eines Altbaus in Kombination mit modernen, hochwertigen Ausstattungselementen.

Sie betreten die Wohnung im 1. Stock. Direkt vom lichtdurchfluteten Vorzimmer führt eine innenliegende Wendeltreppe in die weiteren Etagen. Hier im 1. Obergeschoss befinden sich 3 Räume: Das großzügige Wohnzimmer mit moderner offener und allen Geräten ausgestatteter Küche und Blick auf den Hauptplatz, ein kleineres Zimmer sowie das Badezimmer, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist. Das WC befindet sich ebenso auf dieser Etage. Der Wohn-Essbereich ist durch eine Balkonschiebetür mit einer windgeschützten und nicht einsehbaren Dachterrasse mit 14m<sup>2</sup> verbunden.

Das Dachgeschoß ist über die Wendeltreppe im Inneren der Wohnung oder eine Treppe über die Terrasse zu erreichen. Hier finden wir ein weiteres Zimmer sowie eine zweite Terrasse.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen Anschluss sowie der Gaszentralheizung des Hauses. Die Heizkosten mittels Akonto für Heizung und Warmwasser in der Höhe von €180,- zzgl. USt vorgeschrieben. Den Vertrag mit dem Stromanbieter schließen sie auf eigenen Namen und Kosten ab. Die Wohnung verfügt über einen Glasfaser Internetanschluss. Der Energieausweis wurde beauftragt, liegt aber noch nicht vor.

Auch eine Nutzung als Büro oder Praxis ist möglich. Im Stiegenhaus kann bei Bedarf ein Treppenlift eingebaut werden. Parkplätze können direkt in der Tiefgarage am Hauptplatz angemietet werden.

Doch nicht nur die Wohnung selbst überzeugt auf ganzer Linie, auch die Lage direkt im Zentrum lässt keine Wünsche offen. Auch für Freizeitaktivitäten bietet Tulln an der Donau eine Vielzahl an Möglichkeiten. Spazieren Sie entlang der Donau, besuchen Sie den berühmten Tullner Garten oder entspannen Sie im nahegelegenen Einkaufszentrum. Hier kommt jeder auf seine Kosten. Tulln bietet unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Kulturbetriebe, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen und ist außerdem als Schul- und Universitätsstadt sowie als Messestandort bekannt. 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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap