

# Neubauprojekt in Endphase | Moderne Dachgeschoß-Maisonette mit Terrasse in Toplage von Tulln



**Objektnummer: 698**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	82,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	398.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,11 €
<b>USt.:</b>	11,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nebojsa Stanisljevic**

Atrium Global Investment



**FINAN-  
ZIERUNG,  
DIE ZU  
IHREM  
PROJEKT  
PASST**



# **EIN VERGLEICH LOHNT SICH – WIR MACHEN IHN FÜR SIE**

Jahrzehntelange Erfahrung.  
Persönliche Beratung.

- ✓ Maßgeschneiderte Finanzierung
- ✓ Unverbindlich & kostenlos
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

**JETZT INFORMIEREN – ES LOHNT SICH!**

Ihr persönlicher Finanzierungsexperte, **+ 43 699 11650314**

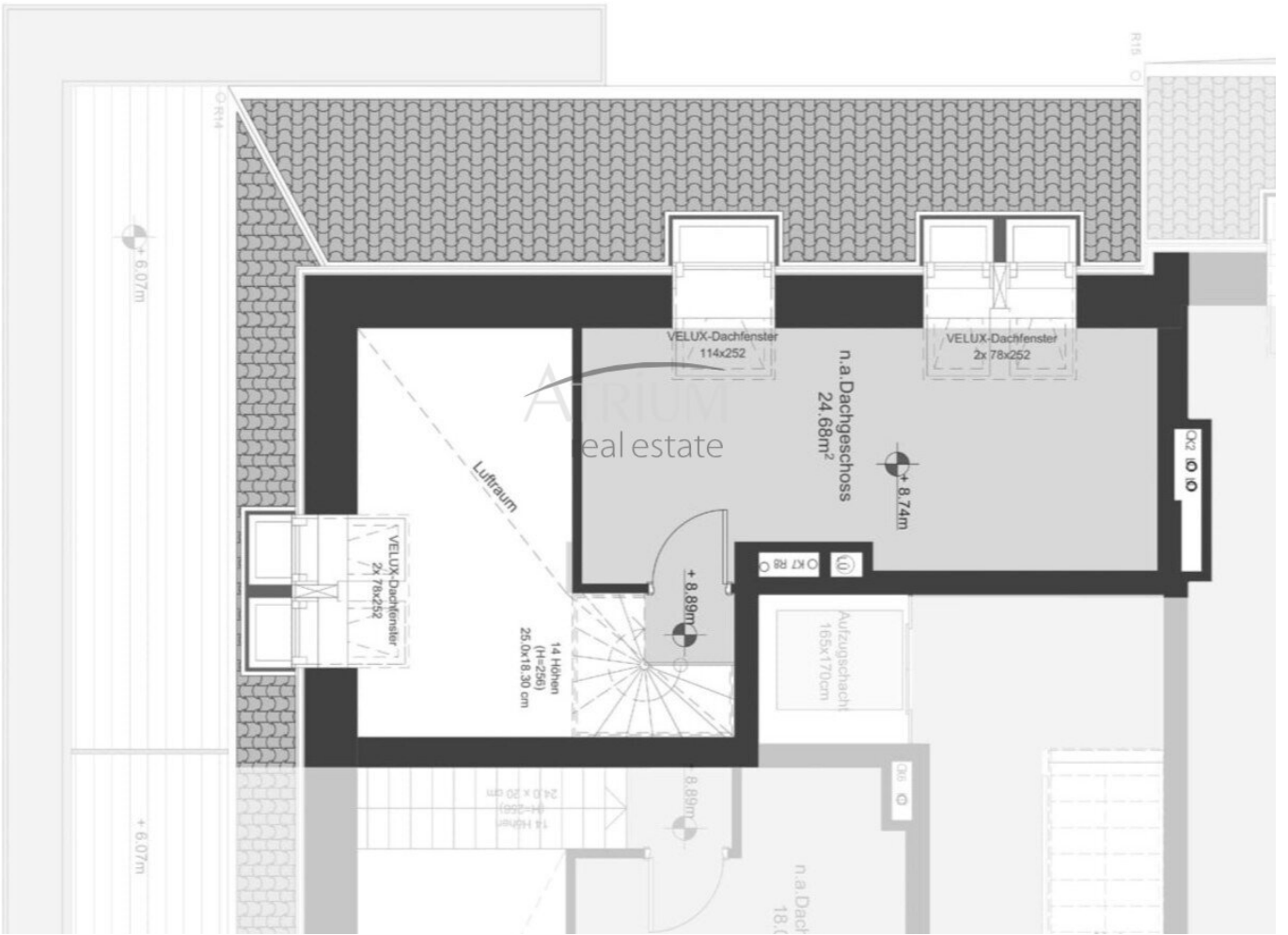














## Objektbeschreibung

Nur noch **3 Wohneinheiten verfügbar** – sichern Sie sich Ihre Traumwohnung mit Galerie und Morgensonne!

Inmitten der charmanten **Blumenstadt Tulln**, eingebettet **zwischen Hauptplatz und Stadtbahnhof**, erwartet Sie ein Wohnprojekt, das **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung** und eine **außergewöhnliche Lage** vereint.

Großzügige Freiflächen, helle Räume, stilvolle Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept zeichnen diese Dachgeschosswohnungen mit Galerie und Terrassen aus.

Ob Eigennutzung oder sichere Anlage – hier finden Sie Wohnqualität in Toplage.

### Top 9 – Details:

- **Wohnfläche:** ca. 58 m<sup>2</sup> barrierefrei + 25 m<sup>2</sup> Galerie
- **Galerie:** belagsfertig
- **Terrasse:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Etage:** Dachgeschoss (mit Lift)
- **Zimmer:** 2 + Galerie
- **Kellerabteil:** inklusive
- **Preis:** EUR 398.900,–
- **Bezug:** kurzfristig möglich

- **Baujahr:** 2021

## Highlights im Überblick:

- **Zentrale Lage** zwischen Hauptplatz & Bahnhof
- Dachgeschoss-Maisonette mit Galerie
- 13 m<sup>2</sup> **Terrasse** mit Morgensonne
- **Lift**, barrierefreier Zugang
- Hochwertiger Wildeichenparkett & Feinsteinzeug
- **Fußbodenheizung** mit **Wärmepumpe**
- **Klimaanlage** vorbereitet (Nachrüstung möglich)
- Kellerabteil inklusive
- **Tiefgaragenplätze** optional verfügbar

**Hinweis:** Die abgebildeten Fotos mit Möblierung sind **Visualisierungen** und zeigen mögliche Einrichtungsvorschläge.

## Weitere verfügbare Einheiten

### Top 11 – Dachgeschoß

Großzügig, offen, lichtdurchflutet: Diese Maisonette mit 41 m<sup>2</sup> Galerie bietet das Maximum an

Raumgefühl.

Maisonette mit ca. **94 m<sup>2</sup> Wohn-/Galeriefäche**, großzügiger **16 m<sup>2</sup> Terrasse**, barrierefreiem Zugang, Galerie & hochwertiger Ausstattung.

€ 417.000,–

### **Top 12 – Dachgeschoß**

Perfekter Grundriss, durchdachte Galerie, viel Licht und eine ideale Terrassenfläche.

Maisonette mit ca. **80 m<sup>2</sup> Wohn-/Galeriefäche**, großzügiger **12 m<sup>2</sup> Terrasse**, barrierefreiem Zugang, offener Galerie & hochwertiger Ausstattung.

€ 399.000,–

*Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisjevic unter Tel. Nr.: [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314) gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: [office@atriumglobal-investment.at](mailto:office@atriumglobal-investment.at)*

### **Anfragen:**

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen **nur mit vollständigen Kontaktdaten** (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können – gemäß unserer **Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer**.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
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