

## **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Tulln - Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 5660/7811**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3430 Tulln an der Donau          |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 85,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | C 61,72 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.190,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.190,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.190,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

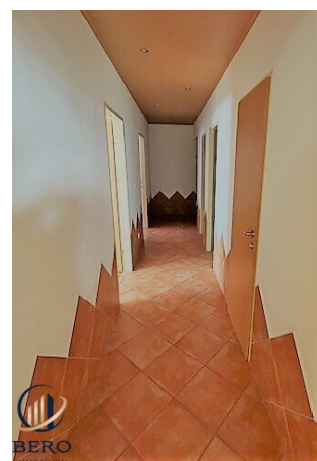
## Ihr Ansprechpartner

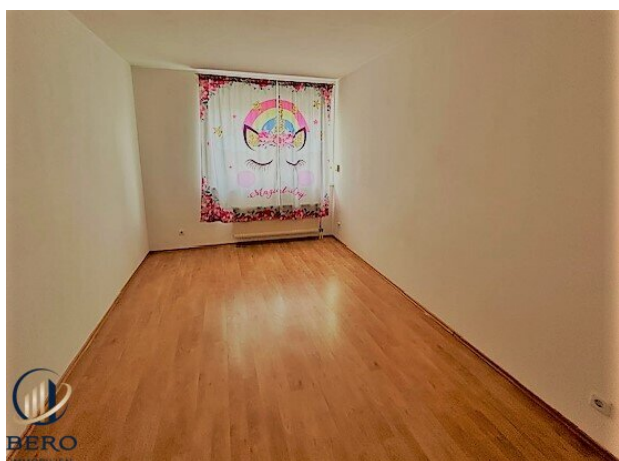


**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 660 157 50 54















**BERG**  
IMMOBILIEN

Wohnfläche  
10,00 m²

ZIMMER  
16,00 m²

ZIMMER  
12,90 m²

27 | 85,67 m²

VORZIMMER  
11,20 m²

WC  
3,50 m²

BAD  
1,80 m²

AR  
1,00 m²

KÜCHE  
1,20 m²

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tulln an der Donau – einem Ort, der Lebensqualität und Komfort perfekt vereint!

Diese gepflegte Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 85 m<sup>2</sup> bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und bequemes Wohnen benötigen. Mit drei hellen und einladenden Zimmern ist diese Immobilie ideal für Paare, Familien oder auch als WG geeignet. Der offene Wohnküchenbereich sorgt für ein freundliches Ambiente, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der einladende Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die schöne Aussicht zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Freunden oder Familie entspannen und den Tag ausklingen lassen – dieser Balkon wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz!

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Der Mix aus Fliesen und Parkett sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl. Dank der Etagenheizung und dem Heizofen sind Sie hier immer gut beheizt, egal wie kalt es draußen ist.

Der Personenaufzug sorgt zudem für einen barrierefreien Zugang, was besonders in der heutigen Zeit von großer Bedeutung ist.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Tulln an der Donau ist nicht nur für seine idyllische Umgebung bekannt, sondern auch für eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Bus oder Bahnhof – hier sind Sie schnell überall.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, sodass Sie und Ihre Familie bestens versorgt sind. Auch die Universität und die höhere Schule sind nur einen Steinwurf entfernt, was diese Wohnung besonders für Studierende attraktiv macht. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Umgebung, sodass Sie Ihre Besorgungen schnell erledigen können.

Für weitere Informationen zögern Sie nicht und kontaktieren Sie noch heute **Herrn Heinz-Peter Nastl** unter **0660/ 157 50 54** .

**Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!**

**Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.**

## **Eigene Haftung ist ausgeschlossen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap