

**Kompakte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon,
Stellplatz & Keller**



Objektnummer: 1595

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	64,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	54,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,41
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	183,85 €
Sonstige Kosten:	102,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 66487754

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

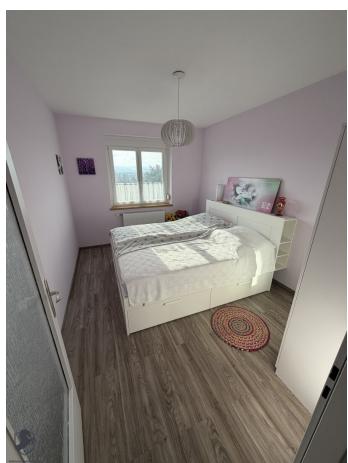


ermin zur



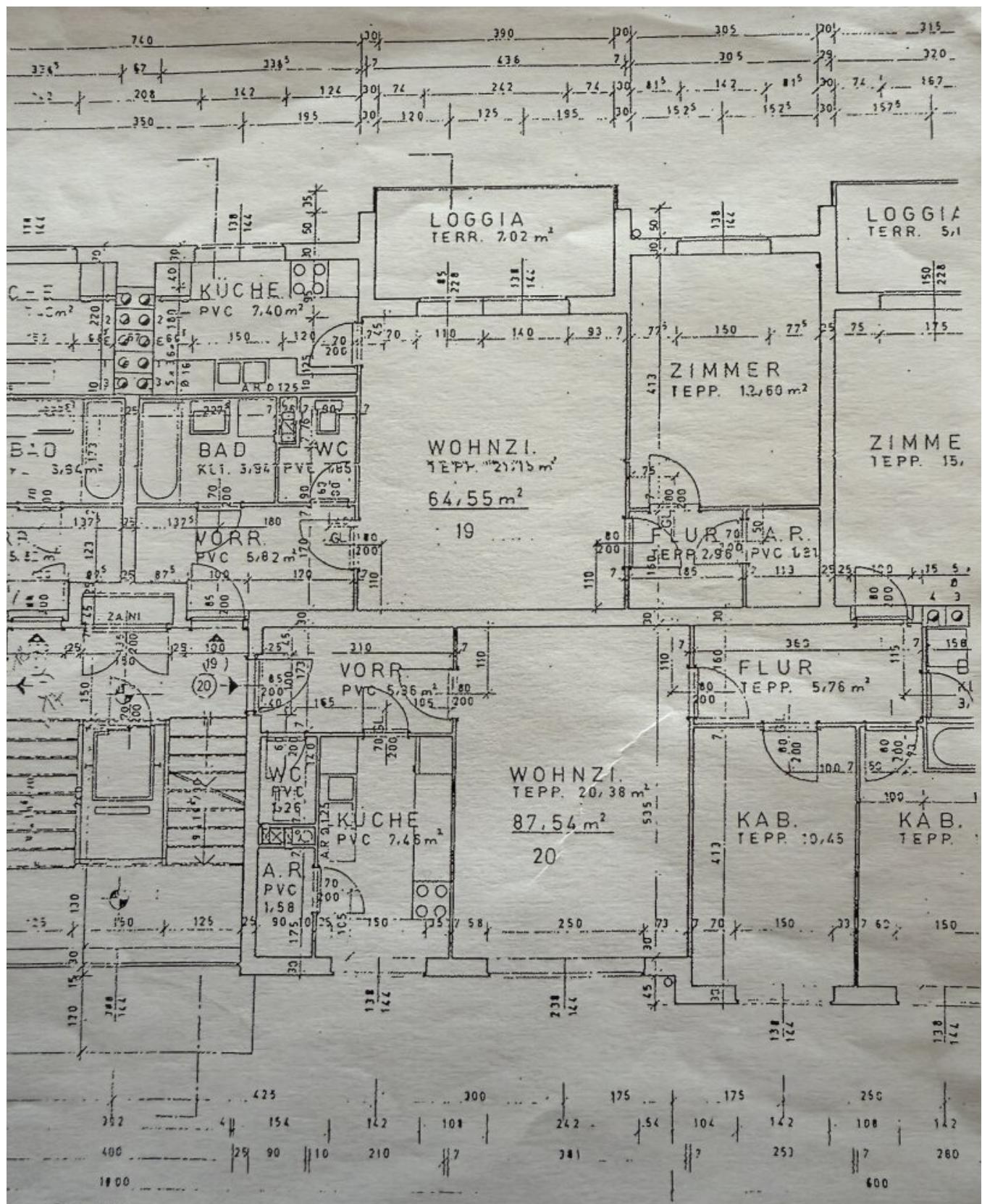


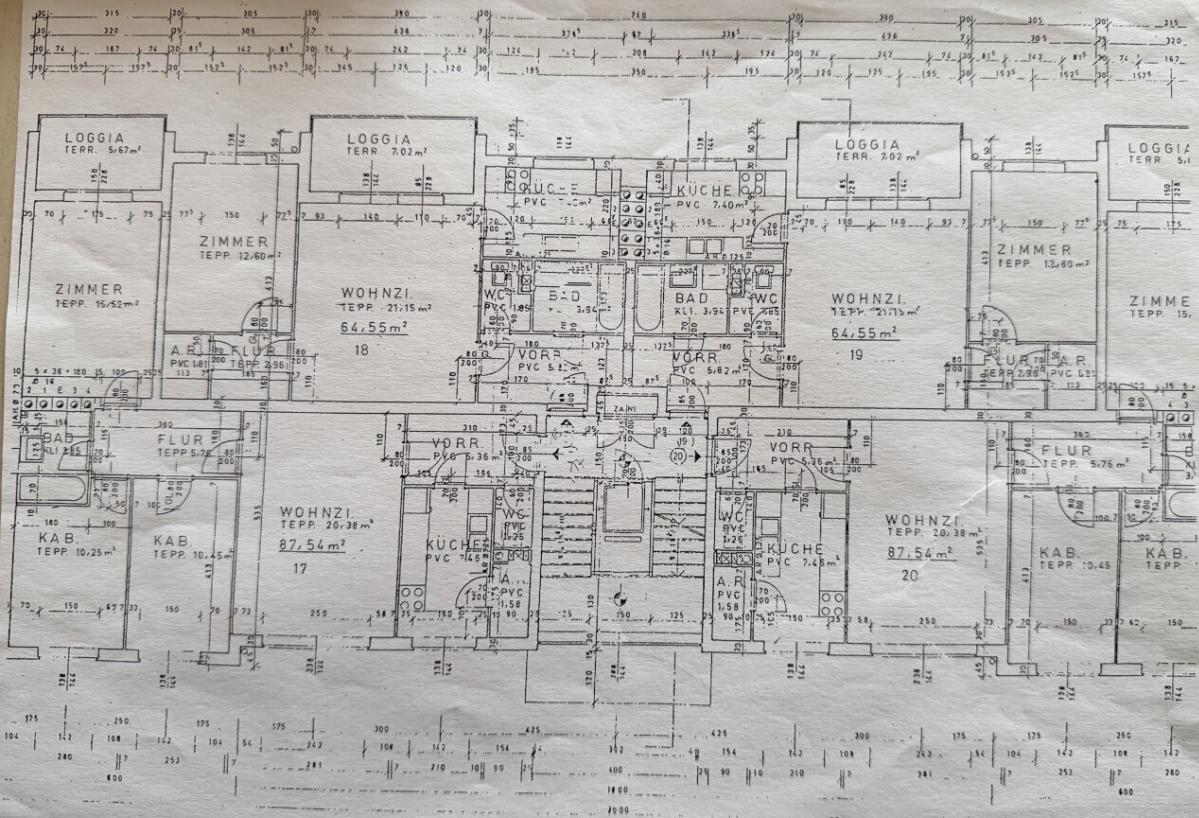












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 64,55 m² Wohnfläche in einer gepflegten Wohnanlage. Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, helle Räume und einen Balkon mit schönem Ausblick und eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

Die Immobilie wurde rund 2016 renoviert und befindet sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Separates Schlafzimmer
- Küche (funktionell ausgestattet)
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (renoviert)
- WC separat
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil (im Wohnungseigentumsvertrag eingetragen)

Ausstattung & Zustand

- Wohnfläche: ca. 64,55 m²
- Laminatböden in den Wohnräumen
- Renoviertes Bad (ca. 2016)

- Funktionelle Küche
- Helle, gut belichtete Räume
- Gepflegte Wohnanlage
- Außenstellplatz im Wohnungseigentum inkludiert
- Gartennutzung geregelt

Besonderheiten

- ? Balkon mit Ausblick
- ? Separate Küche & getrennte Sanitärräume
- ? Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- ? Außenstellplatz & Kellerabteil im Eigentum
- ? Renovierung ca. 2016
- ? Ideal für Eigennutzer oder Vermietung

Rechtliches

- Wohnungseigentum
- Außenstellplatz & Kellerabteil im Wohnungseigentumsvertrag eingetragen

- Gartennutzung geregelt

-

Fazit

Eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit 64,55 m², Balkon und zusätzlichem Stauraum, die durch ihre Raumaufteilung, gute Ausstattung und Zusatzflächen überzeugt. Ein ideales Objekt sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap