

**Gepflegte Gartenwohnung mit hochwertiger Ausstattung  
in Tulln: 2 Zimmer 46m<sup>2</sup> plus Terrasse 11m<sup>2</sup> und eigenem  
Garten! 25m<sup>2</sup> /optionale Tiefgarage**



**Objektnummer: 6552**

**Eine Immobilie von Posch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,49 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	84,49 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,19 €
<b>USt.:</b>	12,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.196,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Robert Posch**

Posch Immobilien  
Halmgasse 3/9









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Gartenwohnung in der idyllischen Stadt Tulln an der Donau. Diese neuwertige 46m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss vereint modernen Komfort mit einem Hauch von Natur und lädt Sie dazu ein, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Hier kommen Sie auch direkt zur 360 grad online

Tour: <https://my.matterport.com/show/?m=BocsfJYhpu8>

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet Ihnen ein gemütliches Wohnambiente, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der offene Wohnbereich ist lichtdurchflutet und schafft eine einladende Atmosphäre. Hier können Sie den Tag mit einem guten Buch auf der Couch verbringen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Ein besonderes Highlight dieser Gartenwohnung ist der direkte Zugang zu Ihrem eigenen Garten und der angrenzenden Terrasse. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen in Ihrem Garten entspannen, die Sonne genießen und die frische Luft einatmen. Der Garten bietet Ihnen ausreichend Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für ein hübsches Blumenbeet, ein kleines Gemüsebeet oder eine einladende Lounge-Ecke, in der Sie die Abende ausklingen lassen können.

Die Lage in Tulln an der Donau macht diese Wohnung besonders attraktiv. Umgeben von einer atemberaubenden Naturlandschaft und dennoch nicht weit vom urbanen Leben entfernt, bietet Ihnen Tulln eine perfekte Mischung aus Erholung und Lebensqualität. Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge entlang der Donau oder erkunden Sie die zahlreichen Radwege, die die Umgebung durchziehen. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie benötigen, in unmittelbarer Nähe haben.

Diese Gartenwohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die nach einem Rückzugsort suchen, der sowohl Ruhe als auch Lebensqualität bietet. Die neuwertige Ausstattung und die durchdachte Planung machen diese Immobilie zu einem perfekten Ort, um sich wohlfühlen und neue Erinnerungen zu schaffen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Tulln an der Donau wartet auf Sie!

## Raumaufteilung

- Vorraum: 5,06 m<sup>2</sup>

- Separates WC: 1,58 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Wanne: 5,66 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13,31 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 20,88 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 46,49 m<sup>2</sup>

**plus Terrasse:** 10,70 m<sup>2</sup>

**plus Garten:** 25,28 m<sup>2</sup>

### **Ausstattungshighlights**

- Barrierefreie Ausführung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Klimaanlage
- Hochwertige, neuwertige Einbauküche
- Elektrische Außenjalousien
- Insektenschutzgitter
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC mit Handwaschbecken
- Terrasse & Eigengarten
- Kellerabteil
- Optionaler Garagenplatz in der Tiefgarage

## **Lage & Lebensqualität**

Die Wohnung liegt in **Tulln** – einer Stadt, die Lebensqualität, Natur und urbane Infrastruktur harmonisch verbindet. Alles für den täglichen Bedarf ist schnell erreichbar, ebenso Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten.

## **Fazit**

Ein Zuhause für Menschen, die **Ruhe, Qualität und ein Stück Natur** schätzen – modern, neuwertig und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet

**Kaufpreis: € 219.800,--**

**€ 199.900-- plus € 19.900 ,-- für den Tiefgaragenplatz**

**Betriebskosten Wohnung: € 166,54 inkl Rücklage und USt.**

**Betriebskosten Garage: € 23,22 inkl. Rücklage und USt.**

## **Herzlichen Dank für Ihr Interesse!**

Lernen Sie Ihre Wunschimmobilie in aller Ruhe kennen – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie! Beratung und Besichtigungen sind für Sie selbstverständlich kostenlos und völlig unverbindlich.

Nur bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages fällt ein Maklerhonorar laut Verordnung

an: **3 % des Kaufpreises plus 20 % USt.**

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme per email oder  
Telefon!**

**Betreut von:**

**Ing. Robert Posch**

Konz. Immobilienmakler- Treuhänder

Mobil: +43 699 15115000

[office@posch-immobilien.at](mailto:office@posch-immobilien.at)

[www.posch-immobilien.at](http://www.posch-immobilien.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.