

## Familienhit - gemütliche Gartenwohnung in Ruhelage



**Objektnummer: 960/67452**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Freundorf
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,75 €
<b>Heizkosten:</b>	28,77 €
<b>USt.:</b>	16,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**



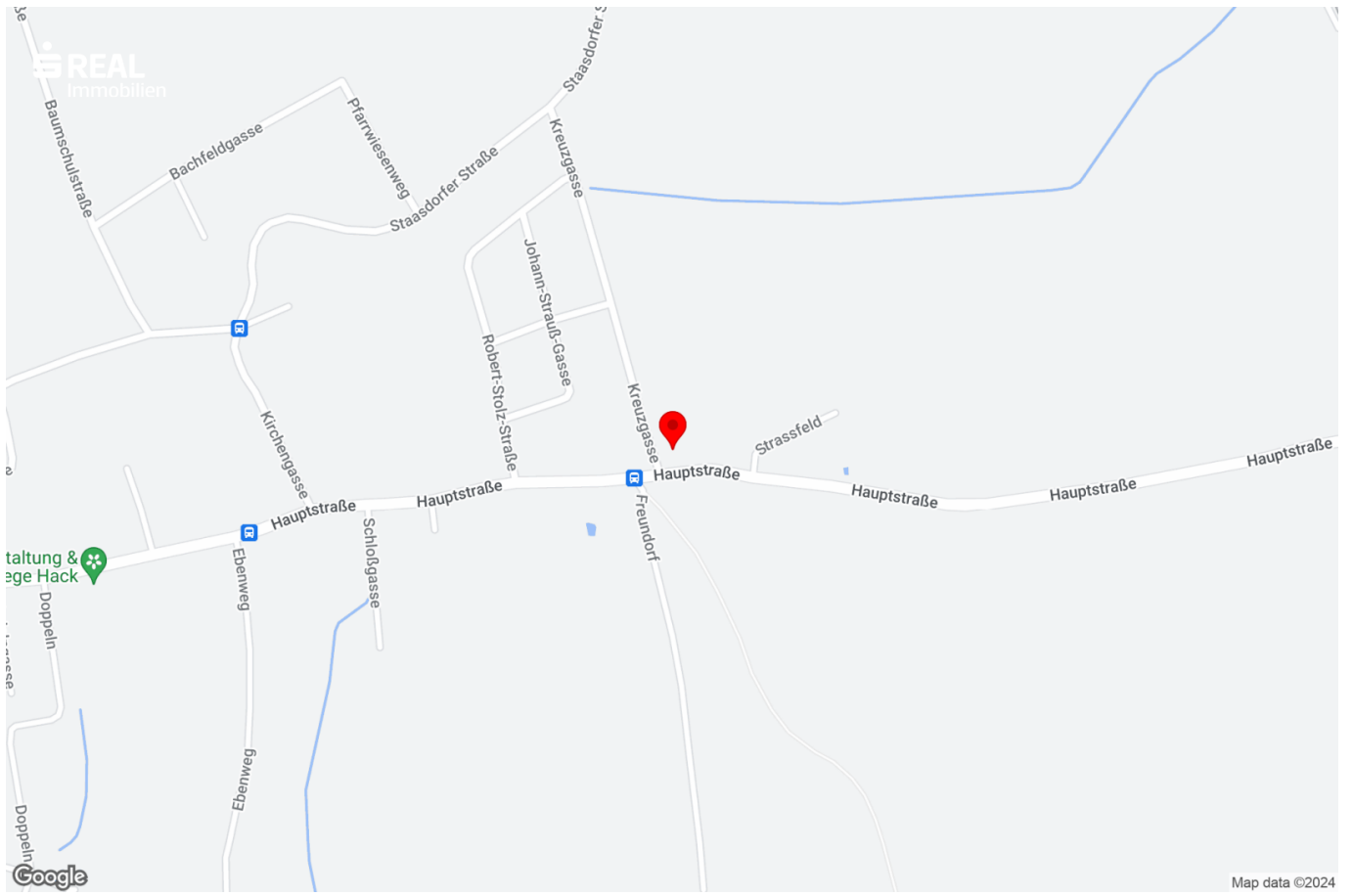








Skizze





## Objektbeschreibung

### **4 Zimmer - Anleger & Eigennutzer - große Terrasse und Garten - Abstellraum - Kellerabteil - PKW Stellplatz**

Zum Verkauf gelangt diese, ca. 84 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung, ganz in der Nähe der schönen Gartenstadt Tulln.

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1993-1994 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

#### **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Einbauküche mit sämtlichen Geräten ( Bosch Geschirrspüler, Zanussi Backrohr,.. ) und großem Fenster mit Blick in den Garten
- geräumiger Abstellraum / Speisekammer inkl. Fenster
- 3 Zimmer, welche optimal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können
- Wohn-Essbereich mit Zugang in die Küche
- großzügiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die ca. 23 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den Garten inkl. Gartenhütte

Im hellen Wohnzimmer befindet sich außerdem ein Kaminofen, welcher für eine gemütliche Raumatmosphäre sorgt. Der Fußboden ist in den Nassbereichen mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Parkettboden versehen.

Optimal für Home-Office - demnächst wird in allen Wohnungen des Wohnhauses ein Glasfaser-Internet-Anschluss gelegt! Beheizt wird das Wohnhaus mittels Gas-Etagenheizung.

Zusätzlich befindet sich ein praktischer PKW-Stellplatz, in unmittelbarer Nähe zum Wohnungseingang, im Wohnungseigentum.

- monatliche Betriebskosten aktuell: ca. € 255,- brutto

Ein Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Gemeinschaftsgarten sowie ein zugehöriges Kellerabteil ergänzen dieses tolle Angebot!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3015503?accessKey=65bf>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf

[www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Lage und Infrastruktur:**

Unmittelbar vor der Haustüre befindet sich eine Bus-Station, welche die Kinder mit Begleitung in wenigen Minuten sowohl in den Kindergarten (Judenau) als auch die Volksschule (Baumgarten) bringt. Derselbe Bus fährt auch zum Bahnhof Tullnerfeld oder nach Tulln-Stadt in nur ca. 10 min. Die Nähe zur Gartenstadt Tulln ( ca. 8 min. mit dem PKW ), mit tollen Einkaufsmöglichkeiten (charmanter Hauptplatz – Einkaufscenter Rosenarcade /über 50 Shops) und einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen (Donaubühne) und feinsten Kulinarik bietet eine hohe Lebensqualität.

In Gehweite von der Wohnung (ca 2-3 Minuten) gibt es einen sehr guten Heurigen ([musser.at](http://musser.at)) sowie ein hervorragendes Gasthaus (Renner), welche für das leibliche Wohl sorgen.

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <2.000m  
Universität <4.500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap