

Bahnhof-Nähe / 4 Zimmer-Wohnung mit unverbaubarem Fernblick



Ausblick

Objektnummer: 960/68086

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1973
Nutzfläche:	96,15 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	178,67 €
USt.:	20,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

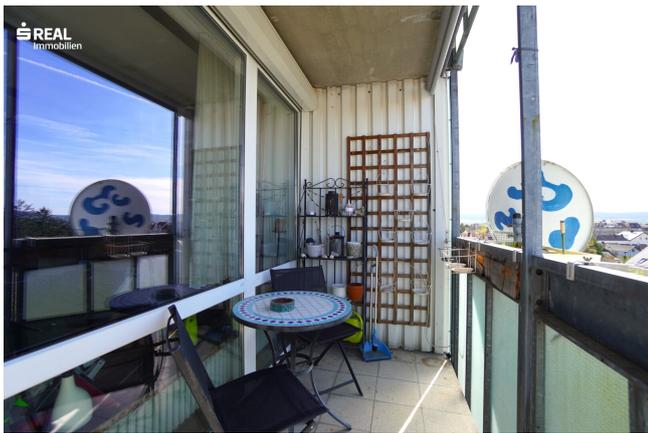
Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649

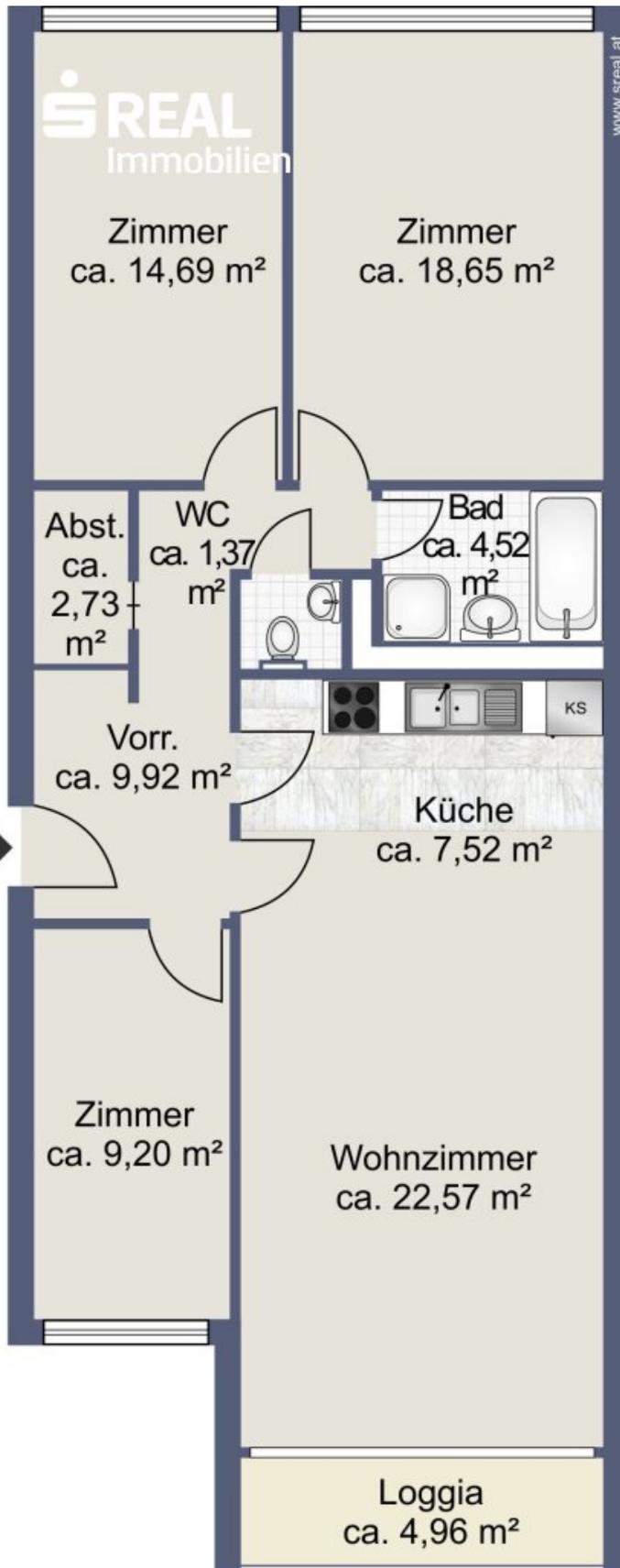




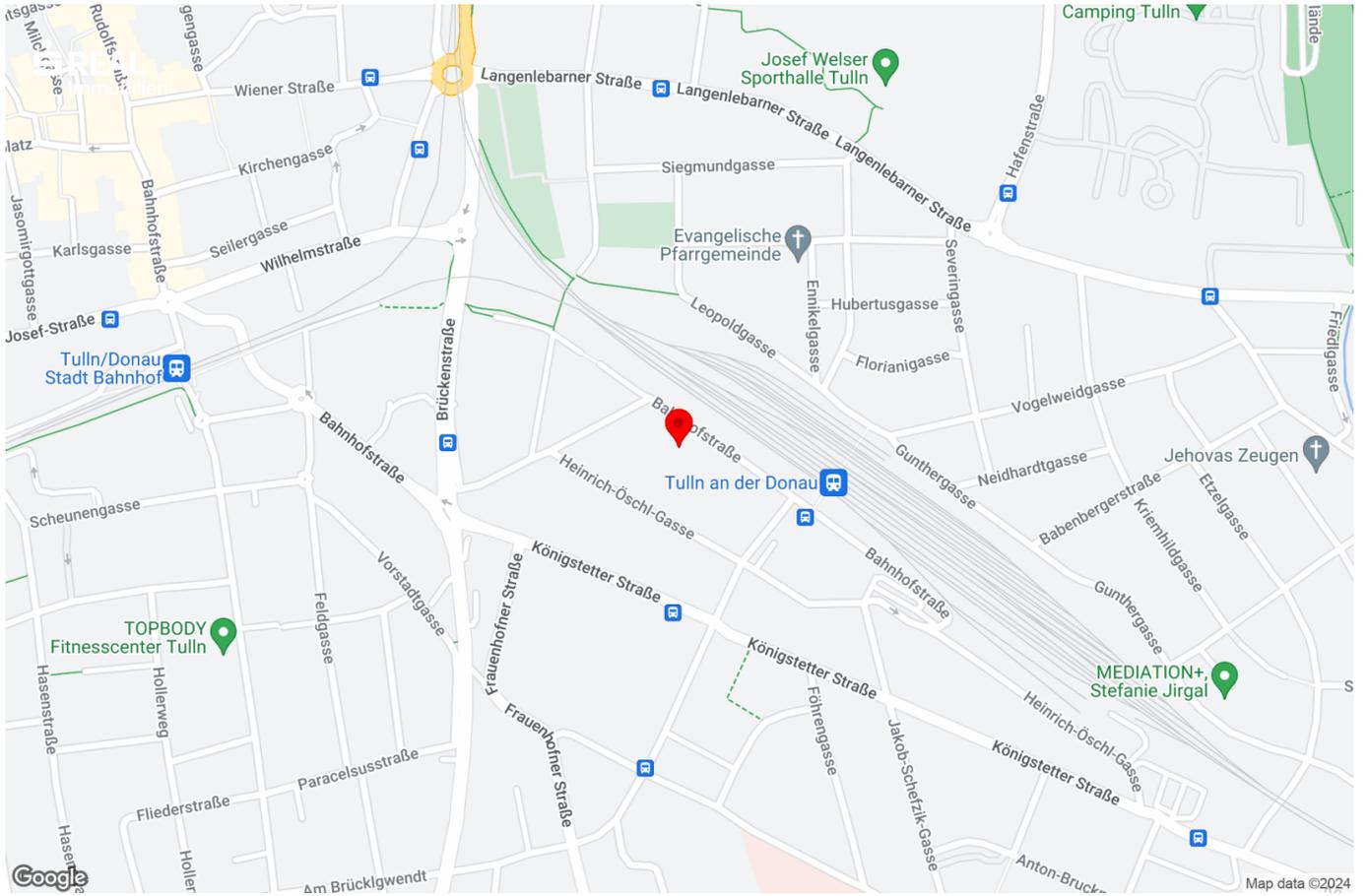








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Anleger & Eigennutzer - Ruhelage - traumhafte Süd-Loggia - 4 Zimmer - Abstellraum - Kellerabteil

Diese ca. **96 m²** große **Eigentumswohnung** befindet sich im **5. Liftstock** eines in den **70er Jahren** errichteten Wohnhauses, in **unmittelbarer Nähe zum Bahnhof** der schönen Gartenstadt Tulln.

Das **Highlight** der Wohnung ist definitiv die **uneinsehbare Süd-Loggia**, von der aus man bei Schönwetter einen herrlichen **Weitblick** bis auf das Alpenvorland hat.

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- gepflegte **Miele-Einbauküche** inkl. sämtlicher Geräte (Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Herd, Backrohr)
- 3 Zimmer, welche optimal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können
- helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die ca. 5 m² große Loggia mit Süd-Ausrichtung
- geräumiger Abstellraum / Speisekammer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Der Fußboden ist in den Nassbereichen mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Parkettboden, Spannteppich und Linoleumboden versehen.

Sowohl Vorraum, Wohnzimmer als auch Schlafzimmer sind mit **Tischlermaßmöbeln** ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Gas-Etagenheizung**.

Ein PKW-Stellplatz im Freien kann bei Bedarf angemietet werden.

- monatliche Betriebskosten-Vorschreibung: **€ 360,85,00 brutto** (inkl. Wohnbauförderung, Reparaturrücklage und Verwaltungskosten)

Das Wohnbauförderungsdarlehen vom Land Niederösterreich in Höhe von ca. **€ 698,81** kann beim Kauf bei Förderungswürdigkeit übernommen werden (Restlaufzeit bis 10/2025).

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

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3052791?accessKey=661c>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die Gartenstadt Tulln mit tollen Einkaufsmöglichkeiten (charmanter Hauptplatz – Einkaufscenter Rosenarcade / über 50 Shops) und einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen (Donaubühne) und feinsten Kulinarik bietet eine hohe Lebensqualität. Nur ca. **2 Gehminuten** von der Wohnung entfernt befindet sich der **Bahnhof Tulln** mit einer optimalen öffentlichen Verkehrsanbindung nach Wien.

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 0664 834 7649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap