

## "Living im Franks - Eigentumswohnung in der Wienerstraße im Zentrum von Tulln"



01 Erstbezugsmietwohnung in Tulln

**Objektnummer: 1626\_25538**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Amar Nalic**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

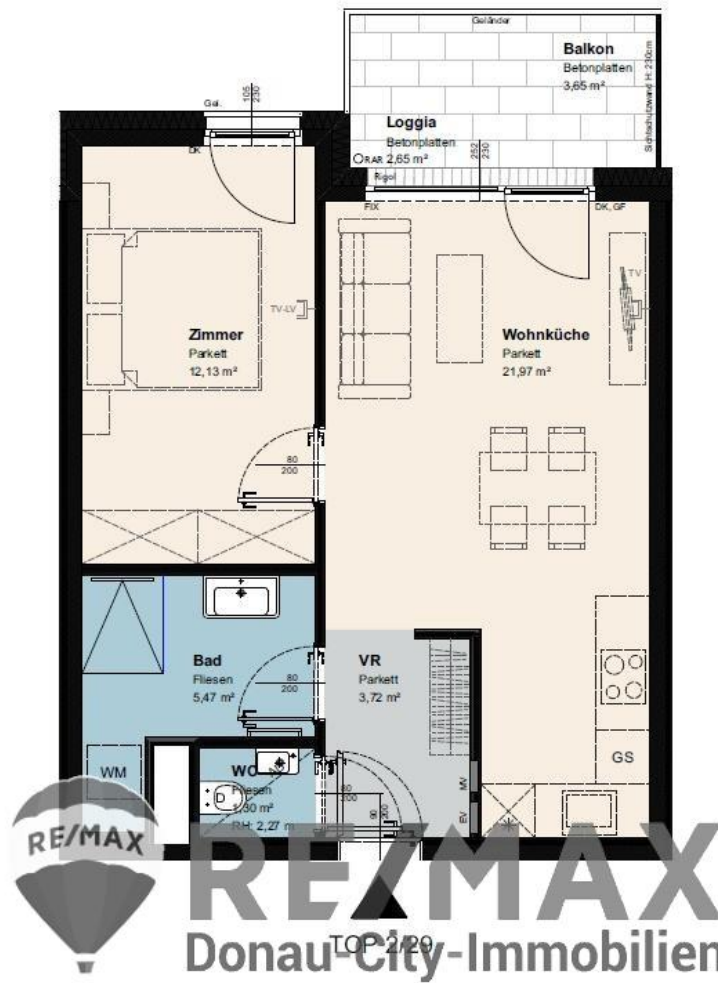
H +43 660 711 52 02











**RE/MAX** Gebrauchtimmobilien  
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien  
GENERALI

## Objektbeschreibung

**"Living im Franks Wohnung im Zentrum von Tulln"** Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete 2-Zimmer Neubauwohnung im Herzen von Tulln die sich im 3. Liftstock befindet. Vom Vorraum aus gelangt man direkt in die lichtdurchflutete und geräumige Wohnküche wo sich eine neue Küche befindet. Vom Wohnraum aus betreten Sie auch die wundervolle Loggia/Balkon der zum Verweilen einlädt. Daneben gelegen befindet sich das Schlafzimmer mit französischem Fenster sowie ein Badezimmer mit Walk-in Dusche, Waschtisch und Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, sowie ein separates WC. Die Energieversorgung und die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Erdwärme-Wärmepumpenanlage sowie einen Gas-Brennwertkessel. Durch die Bauteilaktivierung erfolgt im Sommer eine passive Kühlung und im Winter ist es ebenfalls möglich über die Betondecke zu heizen. Ein eigenes Kellerabteil gehört selbstverständlich auch zur Wohnung, sowie ein Stellplatz in der Garage. Im Haus sind auch Nebenflächen, wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum etc. vorhanden. Die Wohnung ist auf 5 Jahre vermietet und daher ideal für Anleger geeignet. Diese Wohnung ist ebenso für den Eigenbedarf geeignet sobald der Mietvertrag abläuft. **Der Preis NUR € 295.000,-** Finanzierungsvorschlag von unserem Partner REALFINANZ: Eigenmittel ca. € 65.100,-/monatlich € 1.137,36,- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 25.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwäA  
rmebedarf:  
Faktor Gesam 0.77  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergi  
eeffizienz: