

## Tulln: Sonnige 3-Zimmer-Wohnung Nähe Krankenhaus



**Objektnummer: 2049**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	70,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,18 €
<b>USt.:</b>	21,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

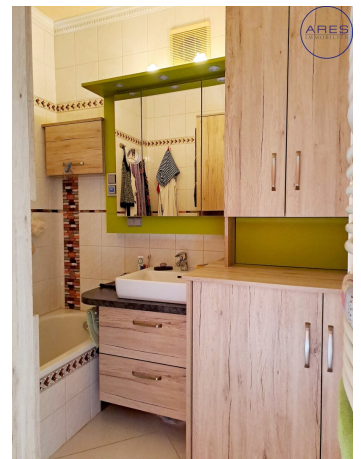


### Gerlinde Promberger

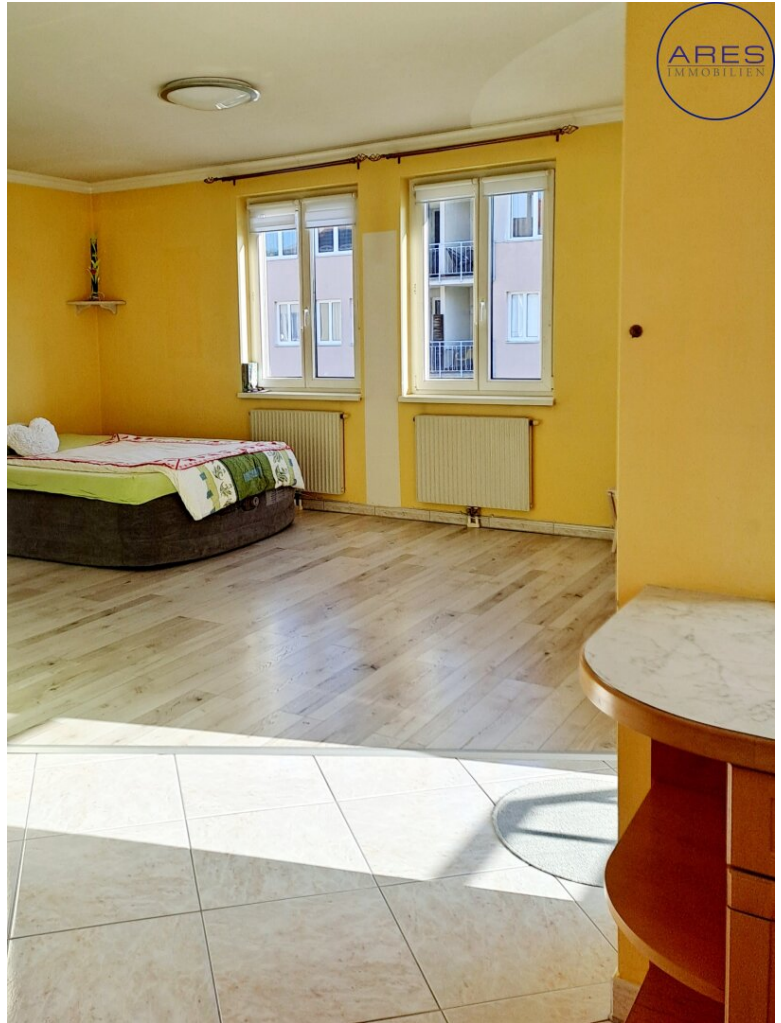
ARES Immobilien GmbH & CoKG  
Weinzierl 40/4  
3500 Krems an der Donau

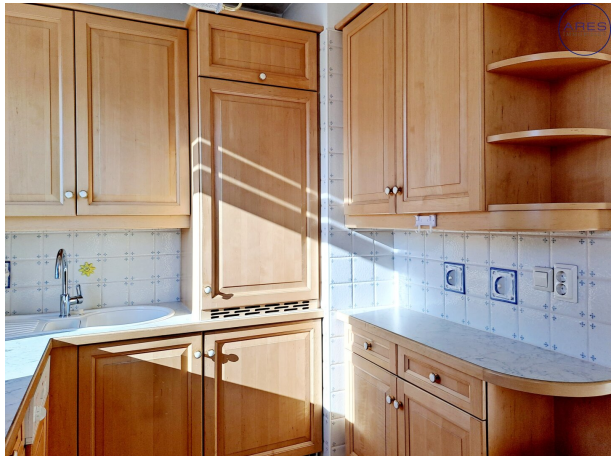
T +43 650/ 247 01 25

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

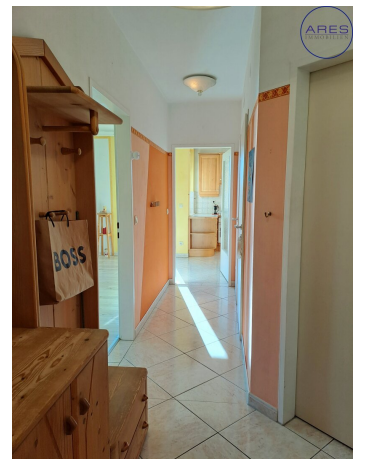








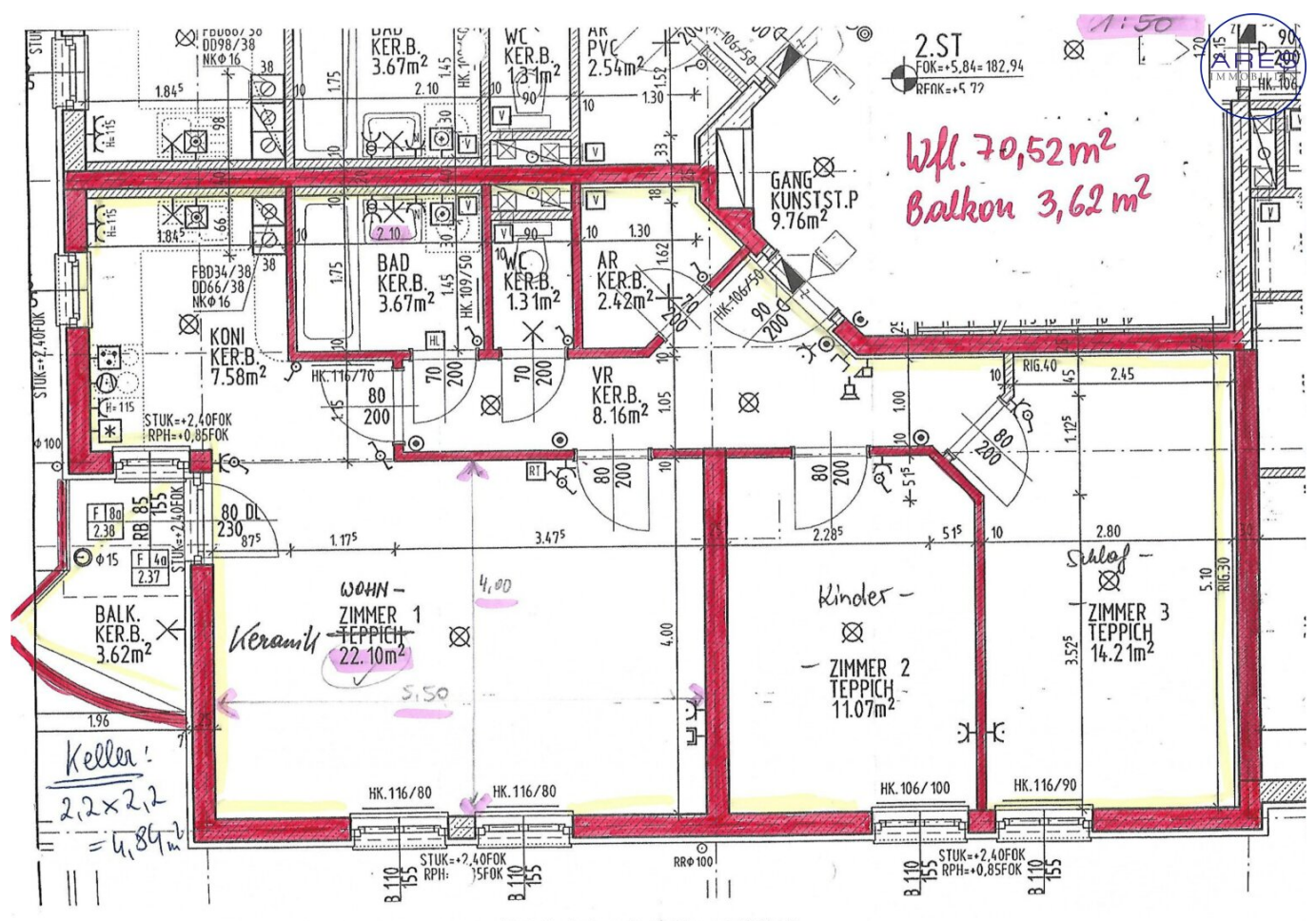












## Objektbeschreibung

**Wohnraum in guter Lage mit 3 Zimmern + Nebenräumen, Balkon, Tiefgarage und Kellerabteil. Begeistert auf den ersten Blick durch die hellen, sonnigen Räume. Teilmöbliert (Küche, Bad, Garderobe), 2. Stock ohne Lift.**

Die Wohnung verfügt über eine **moderne Raumaufteilung**. Folgende Räumlichkeiten stehen zur Verfügung:

- Küchen-/Wohn-/Essbereich ca. 30m<sup>2</sup> (mit Ausgang auf den Balkon, Küche möbliert inkl. Geräte)
- Schlafzimmer ca. 14m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 11m<sup>2</sup>
- Gang ca. 8m<sup>2</sup> (inkl. Garderobe)
- Abstellraum ca. 2m<sup>2</sup> (gefliest, inkl. verbaute Stellagen)
- Bad ca. 4m<sup>2</sup> (renoviert, möbliert, Waschmaschinenanschluss)
- WC ca. 1,5m<sup>2</sup>
- Balkon 3,62m<sup>2</sup> (neu verflies, süd-westseitig ausgerichtet)
- Kellerabteil 4,84m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenplatz
- Gemeinschaftsräume (für Fahrräder, Kinderwagen, Waschküche)

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme-Zentralheizung** (Biomasse), ein **Sat-Anschluss** ist vorhanden, Kabel wäre möglich.

Die **Lage** ist sehr gut. Supermärkte, Ärzte, Krankenhaus und Bahnhof sind in wenigen Minuten **zu Fuß erreichbar** (ca. 500m Umkreis). Das Zentrum/Hauptplatz ist ca. 1,3 km entfernt.

Die Wohnung präsentiert sich **zeitlos modern, gemütlich, sehr ansprechend** und vor allem **extrem freundlich und sonnig. Optimal geeignet** als Starterwohnung, für Pendler, Alleinstehende, Pärchen bzw. Familien mit einem Kind.

Ich freue mich sehr, Ihnen diese tolle Wohnung präsentieren zu dürfen und stehe für **Fragen oder Besichtigungen** sehr gerne zur Verfügung: **Gerlinde Promberger**, Tel.Nr. 0650/2470125, e-Mail: [g.promberger@ares-immobilien.at](mailto:g.promberger@ares-immobilien.at).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.