

Anlegerwohnungen in Tulln an der Donau: Erstbezug in Niederösterreich inkl. Küchengutschein!



Objektnummer: 6301/180

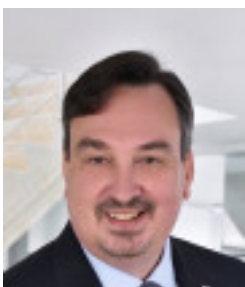
Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,23 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	568.435,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Norbert Riener

ERA Riener Real Immobilien e.U.
Greifensteiner Straße 96
3423 Sankt Andrä-Wördern





b3d visual communication



b3d visual communication



b3d visual communication







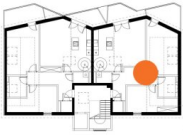
Staadsdorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Dachgeschoss - TOP 8

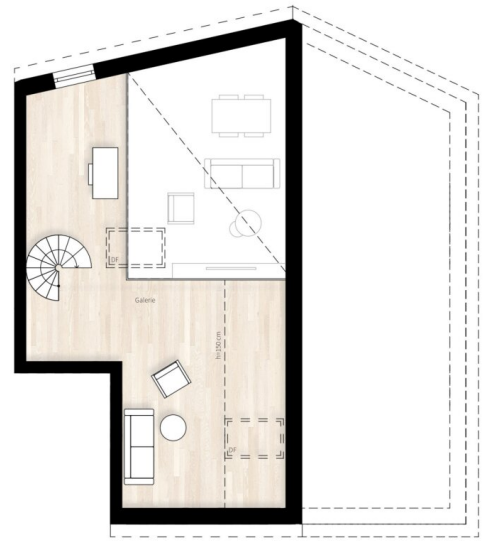
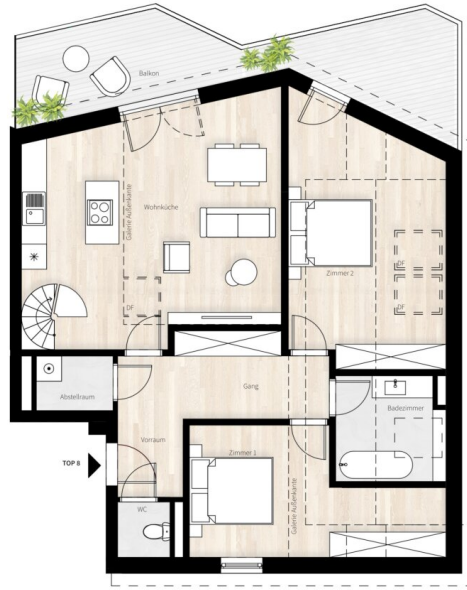
Zimmer 1	15,16 m ²
Zimmer 2	21,51 m ²
Wohnküche	31,46 m ²
Vorraum	2,92 m ²
Gang	9,11 m ²
Badezimmer	6,37 m ²
WC	1,65 m ²
Abstellraum	2,38 m ²
Galerie	35,44 m ²
Wohnfläche	126,00 m²
Balkon	19,66 m ²
Nutzfläche insgesamt	145,66 m²

gewichtete Nutzfläche 130,92 m²

(Immensor 10%, Garten 10%, Balkon 20%)



VP - Dachboden



Objektbeschreibung

Willkommen in Tulln an der Donau! Diese atemberaubende Anleger-Dachgeschoss-Wohnung bietet ein luxuriöses und komfortables Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Niederösterreichs. Mit einem Kaufpreis von 568.435,00 € und einer großzügigen Fläche von 126m² ist diese Immobilie ein wahres Juwel, das Sie nicht verpassen sollten. Der Wohnung sind zwei Garagenplätze um separat € 44.000,-- zugeordnet. Die angegebenen Verkaufspreise verstehen sich als Nettopreise.

Für Anleger gibt es noch kurze Zeit einen Küchengutschein im Wert von € 10.000,00.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und geräumigen Atmosphäre beeindruckt sein. Hochwertige Materialien und eine moderne Architektur verleihen der Wohnung ein elegantes und zugleich gemütliches Ambiente. Der Erstbezug garantiert ein brandneues und makelloses Wohnerlebnis.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer (inkl. Galerie), die Ihnen ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer bieten. Der großzügige und offene Wohnbereich ist der perfekte Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen. Die bodentiefen Fenster lassen viel natürliches Licht in die Wohnung und bieten Ihnen einen atemberaubenden Blick über Tulln.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der sich ideal für gemütliche Abende im Freien oder zum Sonnenbaden eignet. Genießen Sie die frische Luft und den Blick auf die Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür und dem Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die umliegenden Städte sind schnell und bequem zu erreichen. Für alle, die gerne mit dem Auto unterwegs sind, ist die Autobahn nach Wien bzw. Krems und St. Pölten gut erreichbar.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für Familien und Berufstätige. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was man für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten. Auch die Universität, Höhere Schulen und Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Diese Dachgeschoss-Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die eine moderne und hochwertige Anleger-Immobilie in einer zentralen Lage suchen. Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin! Wir freuen uns auf Sie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap