

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



**Objektnummer: 6301/176**

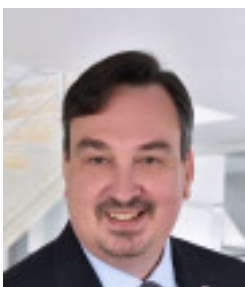
**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	311.875,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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







Staadorferstraße 44, 3430  
Tulln an der Donau

Obergeschoss - TOP 4

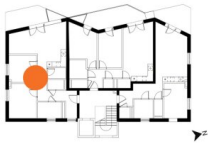
Zimmer 1	12,14 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,29 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,89 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,19 m <sup>2</sup>
Gang	6,46 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,68 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,59 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 68,40 m<sup>2</sup>

Balkon 11,40 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche insgesamt** 79,80 m<sup>2</sup>

**gewichtete Nutzfläche** 71,25 m<sup>2</sup>  
(Terrasse 10%, Garten 10%, Balkon 20%)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Tulln an der Donau! Diese wunderschöne Anöegerwohnung in der beliebten Stadt in Niederösterreich bietet alles, was man sich von einer Traumimmobilie wünschen kann. Mit einem Kaufpreis von 311.875,00 € und einer Fläche von 68,4m<sup>2</sup> ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

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

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem angenehmen Raumgefühl empfangen. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende. Der angrenzende Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der warmen Sonnenstrahlen ein. Der Wohnung sind 2 Garagenplätze um separat € 44.000,-- zugeordnet. Die angeführten Kaufpreise sind Nettopreise.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer oder ein Kinderzimmer - hier hat man die freie Wahl. Das Badezimmer ist stilvoll eingerichtet und bietet eine Oase der Entspannung.

Das Highlight dieser Wohnung ist der Erstbezug und man hat die Möglichkeit die Wohnung ganz nach seinen Wünschen zu gestalten. Auch die hochwertige Ausstattung und die modernen Materialien sorgen für ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Die Lage der Wohnung ist ideal. Mit einer guten Verkehrsanbindung durch Busse ist man schnell in der Innenstadt von Tulln und auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen. Auch Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Nicht zu vergessen ist die schöne Stadt Tulln selbst. Mit ihrem charmanten Stadtkern, dem Donaupark und dem vielfältigen Freizeitangebot ist Tulln ein beliebter Wohnort für Jung und Alt. Hier können Sie in der Natur spazieren gehen, im Sommer im Aubad schwimmen oder kulturelle Veranstaltungen besuchen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin für diese Traumimmobilie in Tulln an der Donau. 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