

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



**Objektnummer: 6301/175**

**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>	50,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,84 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	285.318,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

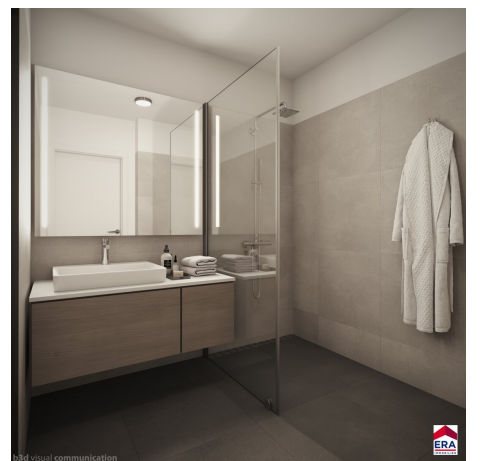
## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Norbert Riener**

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







Staadorferstraße 44, 3430  
Tulln an der Donau

**Erdgeschoss - TOP 3**

Zimmer	10,81 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,32 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,85 m <sup>2</sup>
Gang	5,97 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,89 m <sup>2</sup>
WC	1,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>50,36 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	8,40 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	12,46 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	42,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche insgesamt</b>	<b>114,06 m<sup>2</sup></b>

**gewichtete Nutzfläche** 65,07 m<sup>2</sup>

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



## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer modernen Anlegerwohnung mit viel Platz im Freien? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese brandneue Gartenwohnung in Tulln an der Donau, Niederösterreich, bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neu errichteten Gebäudes und bietet eine Wohnfläche von 50,36m<sup>2</sup>. Sie betreten die Wohnung und werden sofort von einem hellen und freundlichen Wohnbereich empfangen. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Hier kann man entspannen und den stressigen Alltag hinter sich lassen.

Die Wohnung kostet € 285.318,-- und verfügt über zwei Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer und Büro oder Gästezimmer eignen. Dank des Erstbezugs kann man hier seine eigenen Ideen und Vorstellungen verwirklichen und die Räume ganz nach seinen Wünschen gestalten. Der Wohnung ist ein Garagenplatz um separat € 22.000,-- zugeordnet. Die angeführten Kaufpreise sind Nettopreise.

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

Ein Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten, der direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Hier kann man seine Freizeit im Grünen genießen und sich eine kleine Oase der Ruhe schaffen. Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. Mit einer guten Verkehrsanbindung durch Busse ist man in wenigen Minuten im Zentrum von Tulln. In der Nähe befinden sich auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, die den täglichen Bedarf decken. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal gelegen, da Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung vorhanden sind. Für die Gesundheit ist ebenfalls gesorgt, denn Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Gartenwohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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