

**Wertsteigerung voraus! Perfekt angelegte  
Zweizimmerwohnung!**



**Objektnummer: 5660/6904**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	292.012,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 660 157 50 54

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





**Top 3 Wohnnutzfläche 40,54 m<sup>2</sup> (Balkon/Terrasse 8,01 m<sup>2</sup>)**

## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach der perfekten Wohnung im Speckgürtel von Wien?**

**Dann zögern Sie nicht! Fragen Sie direkt an und erhalten das detaillierte Exposé mit genauen Informationen zu diesem Top Deal!**

**Das macht diese Wohnung zu einem Top Angebot:**

- **luxuriöse Ausstattung und Architektur**
  
- **unglaublich gute Infrastruktur** und Anbindung
  
- **angenehme familienfreundliche** Umgebung
  
- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
  
- **extrem hochwertige Ausführung wie z.B.:**
  - **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster**
  
  - **Außenraffstores** elektronisch bedienbar
  
  - **Designerfliesen**
  
  - Fußbodenheizung unter **Echtholzparkett**
  
  - **genauere Informationen im Exposé**

- **hervorragende Dämmung** mit höchster Energieeffizienz
- private **Freiflächen**
- **und vieles mehr, dass Sie unbedingt vor Ort sehen müssen**

Diese Wohnung ist **der HIT! Für alle**, die in **angenehmer Lage** leben, aber nicht auf die **Vorzüge des Stadtlebens** verzichten wollen. Vom Schnitt und der Größe **perfekt** für Singles, Pärchen, Pendler oder als **Kapitalanlage im Speckgürtel Wiens**.

**Sie haben erstmal Fragen oder wollen direkt einen Termin vereinbaren? Dann rufen Sie einfach direkt an [+43 664 93 021 686](tel:+4366493021686) - Josef Heiss, Bero Immobilien GmbH.**

**Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap