

## Zentrales und modernes Wohnen in Tulln - Top 4



**Objektnummer: 1633/194**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Königstetter Straße 37
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

H +43 660 / 42 907 50

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



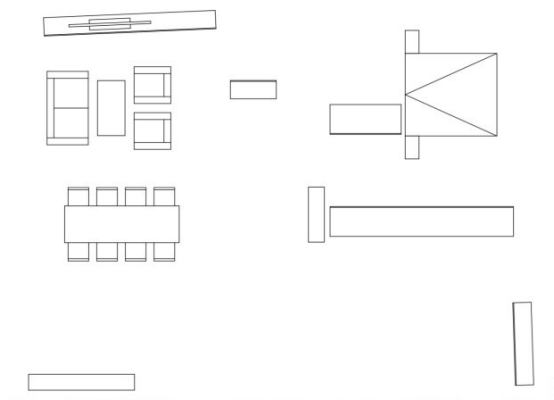








fortuna  
REAL



**fortuna**  
REAL

Wohnhausanlage mit  
8 Wohnungen & Tiefgarage

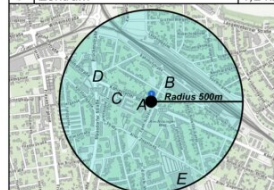
3430 Tulln an der Donau  
Königstetter Straße 37

**TOP 4 (Alternativ)**

Wohnnutzfläche 86,74 m<sup>2</sup>  
Balkon / Terrasse 8,25 m<sup>2</sup>

**ALLES FÜR DAS ALLTÄGLICHE LEBEN  
FINDEN SIE IM RADIUS VON 500 METER!**

A	Bushaltestelle	40 m
B	Bahnhof	190 m
C	Lebensmittelgeschäft	200 m
D	Restaurant	400 m
E	Krankenhaus	500 m
F	Kindergarten	600 m
G	Bank	850 m
H	Volksschule	900 m
I	Post	1,2 km
J	Zentrum	1,2 km

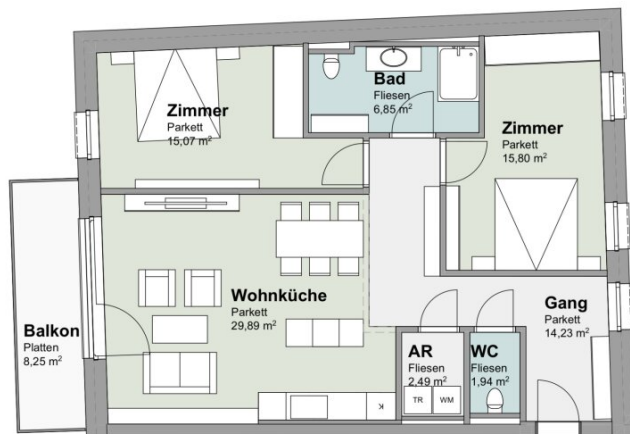


Planänderung vorbehalten.  
Möblierungsvorschlag nicht Gegenstand  
der Kaufvereinbarung. Entfernungen und  
Flächenangaben können variieren.

Maßstab: 1:100







**fortuna**  
REAL

Wohnhausanlage mit  
8 Wohnungen & Tiefgarage

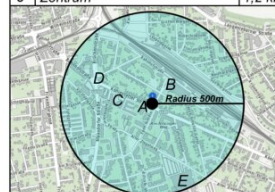
3430 Tulln an der Donau  
Königstetter Straße 37

TOP 4

Wohnnutzfläche 86,27 m<sup>2</sup>  
Balkon / Terrasse 8,25 m<sup>2</sup>

**ALLES FÜR DAS ALLTÄGLICHE LEBEN  
FINDEN SIE IM RADIUS VON 500 METER!**

A	Bushaltestelle	40 m
B	Bahnhof	190 m
C	Lebensmittelgeschäft	200 m
D	Restaurant	400 m
E	Krankenhaus	500 m
F	Kindergarten	600 m
G	Bank	850 m
H	Volksschule	900 m
I	Post	1,2 km
J	Zentrum	1,2 km

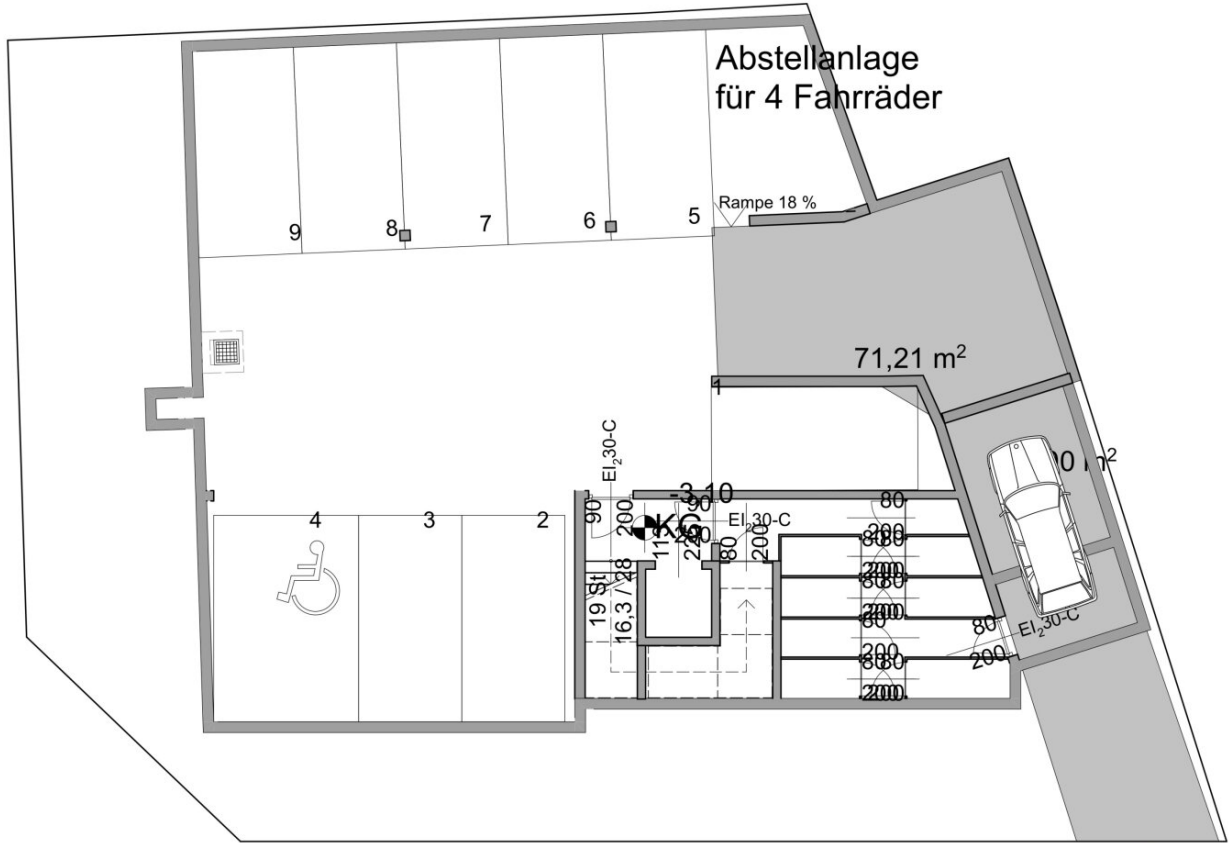


Planänderung vorbehalten.  
Möblierungsvorschlag nicht Gegenstand  
der Kaufvereinbarung. Entfernungen und  
Flächenangaben können variieren.

Maßstab: 1:100



Königstetter Straße



Abstellanlage für 4 Fahrräder

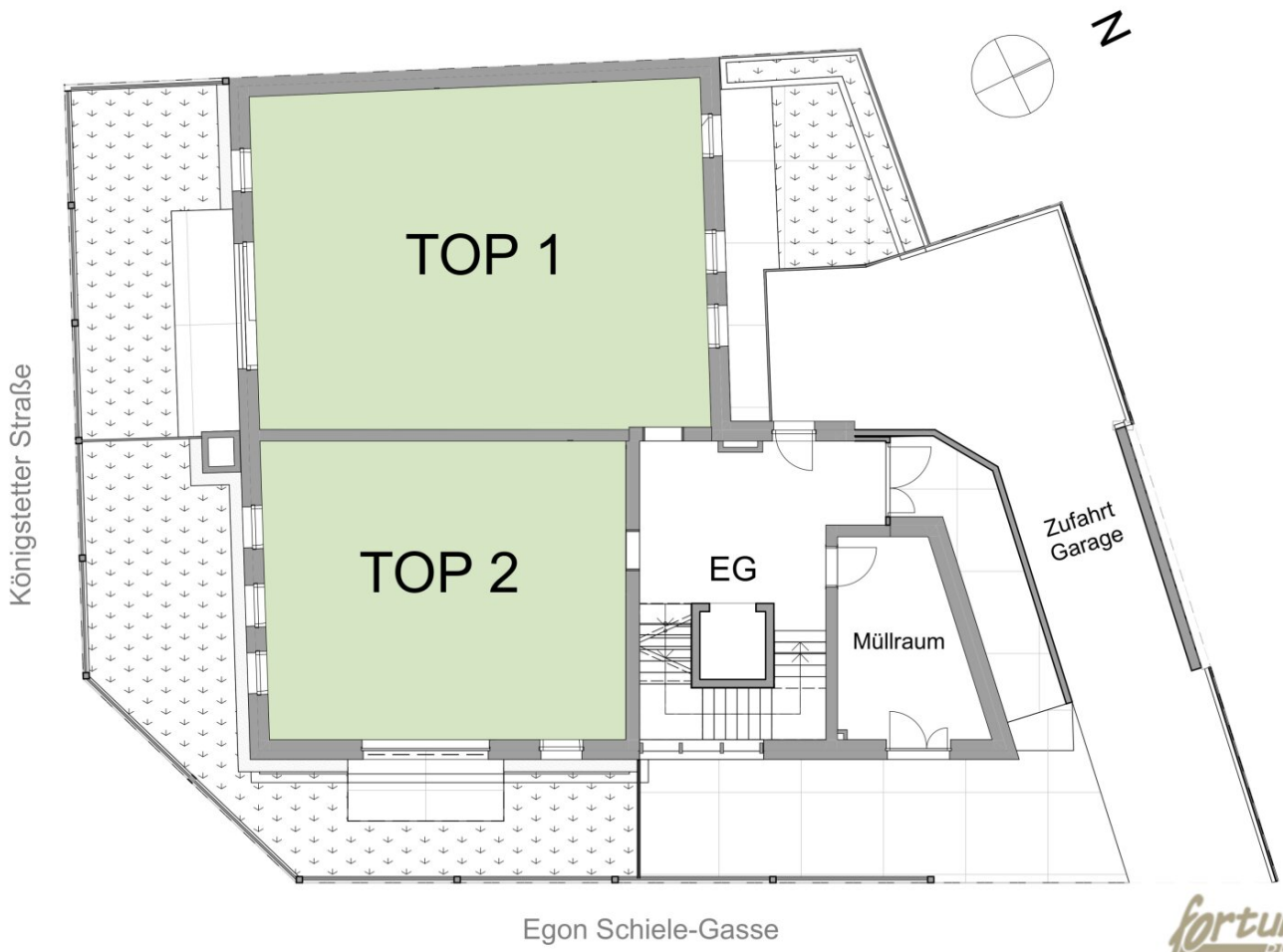
Rampe 18 %

71,21 m<sup>2</sup>

10,72

Egon Schiele-Gasse



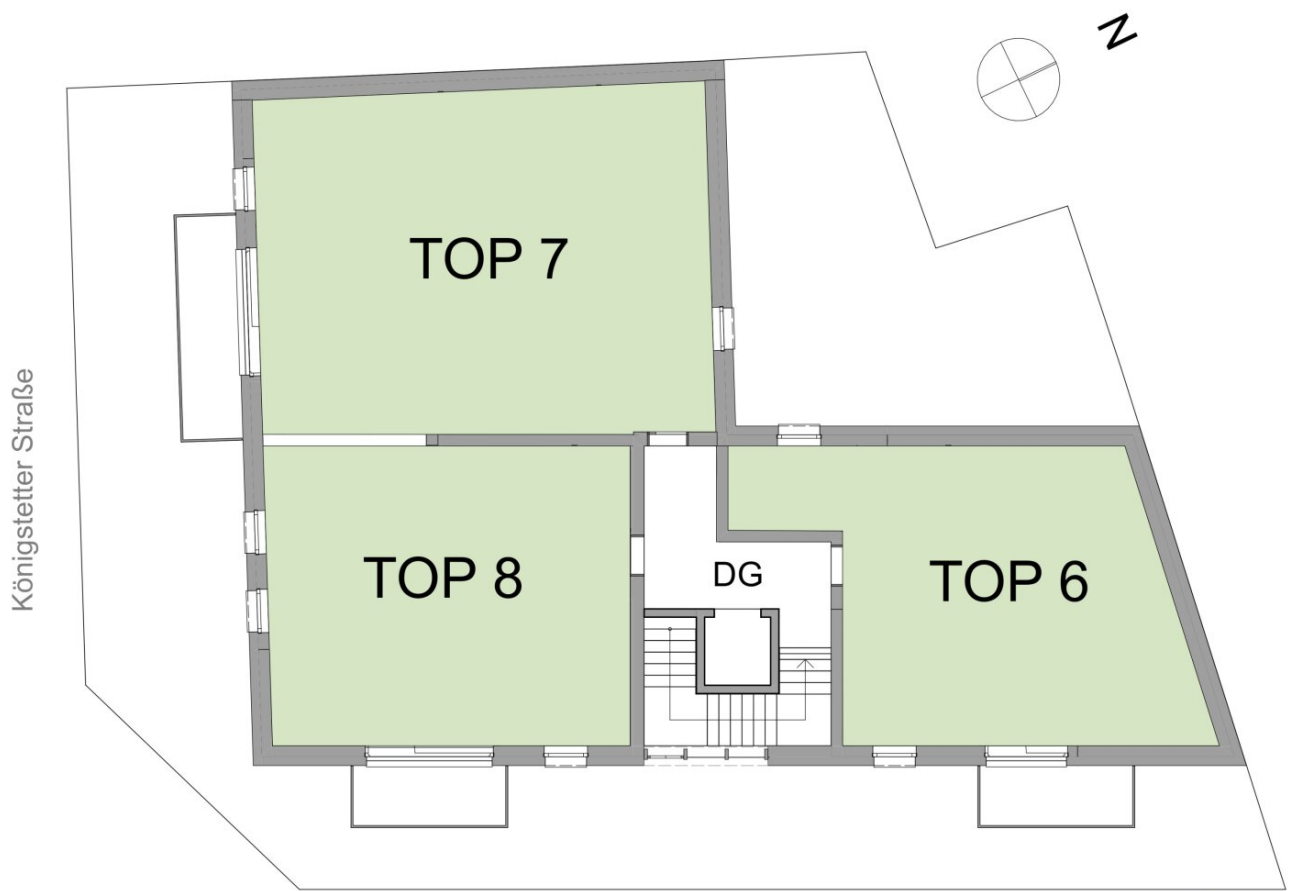




Königstetter Straße

Egon Schiele-Gasse





Königstetter Straße

Egon Schiele-Gasse



# Objektbeschreibung

Wohnhausanlage in Tulln an der Donau - zentrales und modernes Wohnen

Nur 200 m vom Hauptbahnhof Tulln entfernt befindet sich diese attraktive Wohnhausanlage auf einem Eckgrundstück an der Kreuzung Königstetter Straße/Egon-Schiele-Gasse. Die Anlage bietet höchsten Wohnkomfort mit einer gelungenen Mischung aus Funktionalität, Barrierefreiheit und modernem Design. Das Projekt befindet sich in der Einreichphase.

## Ausstattung und Highlights:

- Barrierefreie Wohnungen: Drei der Wohnungen sind speziell auf Barrierefreiheit ausgelegt und verfügen über zwei Schlafzimmer
- Wohnflächen: Die Einheiten bieten großzügige Wohnflächen, zwischen 60 und 86 m<sup>2</sup>, ideal für Singles oder kleine Familien
- Raumaufteilung: Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und Garten, Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen mit Balkon - perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Hochwertige Materialien: Alle Wohnungen sind mit Echtholzparkettböden ausgestattet. Für optimalen Komfort sorgen Schallschutzfenster mit Rollläden.
- Heizung: Luft-Wärmepumpe

## Komfort und Infrastruktur:

- Aufzug: Bequemer Zugang zu allen Stockwerken
- Tiefgarage: Sichere Stellplätze für Ihr Fahrzeug
- Abstellmöglichkeiten: Praktischer Fahrradabstellplatz sowie ein separater Müllraum

Für die 8 Wohnungen stehen 8 Garagenplätze und ein Abstellplatz im Freien zur Verfügung.

Die zentrale Lage in Tulln ermöglicht kurze Wege: Ob zum Hauptbahnhof, für Einkäufe oder Freizeitaktivitäten - alles ist fußläufig erreichbar. Genießen Sie modernes Wohnen in einer charmanten Stadt mit perfekter Anbindung und Infrastruktur.

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 <475m

Apotheke <200m

Klinik <6.150m

Krankenhaus <475m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <675m

Schule <400m

Universität <650m

Höhere Schule <975m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.025m

#### **Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <900m

Polizei <1.175m

**Verkehr**

Bus <50m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <4.125m

Flughafen <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap