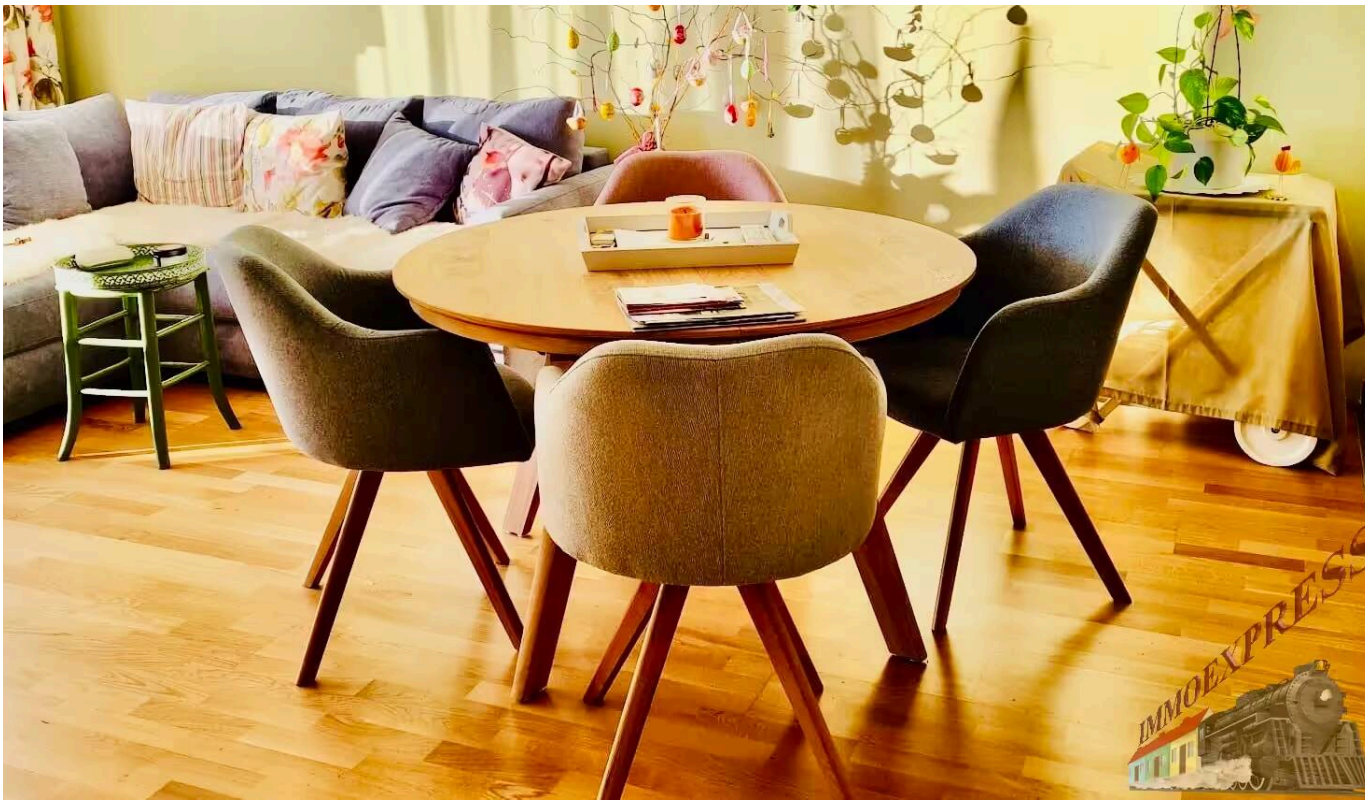


Barrierefreie 3-Zimmer-Traumwohnung mit Balkon und Garagenplätzen im Komponistenviertel

Wohnung · 3430 Tulln an der Donau

ZU VERKAUFEN
449.000 €

76 m²	3	2021
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer	Baujahr

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	76 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100168224
Baujahr	2021		

Beschreibung

Zum Verkauf wegen Übersiedelung der Eigentümer gelangt als seltene Gelegenheit diese helle und intelligent geschnittene Wohnung im 1. Liftstock in einer erst im Jahre 2021 errichteten top-gepflegten und modernen Wohnanlage im beliebten "Komponistenviertel" der lebenswerten Donaustadt Tulln.
Hier trifft modernster technischer Standard (kontrollierte Wohnraumlüftung, Photovoltaikanlage, 2 E-Tankstellen direkt vor dem Haus, etc.) auf intelligenten und zukunftsgerichteten Komfort (von der Garage absolut barrierefrei in die Wohnung) in einer verkehrsberuhigten Wohngegend im Naturparadies zwischen Wienerwald und Donau.
Vom geräumigen Eingangsbereich aus gelangen Sie entlang des Gangs einerseits in die beiden Zimmer, die je nach Belieben als Schlafzimmer, Homeoffice/Büro und/oder Kinderzimmer genutzt werden können. Gegenüber befinden sich das separate WC, das Badezimmer mit Walk-In-Dusche, sowie ein geräumiger Abstellraum. Sodann eröffnet sich Ihnen der großzügige Wohn-/Ess- und Küchenbereich mit ca. 28 m² mit Ausgang zum Balkon (ca. 9 m²). Die moderne und mit Markengeräten vollausgestattete Maß-Küche im Kolonialstil wird allen Anforderungen gerecht, wurde erst vor ca. zwei Jahren neu etabliert (KP war ca. EUR 28t) und ist im Kaufpreis inkludiert.
Modernstem Standard entsprechen natürlich auch die dreifach verglasten Fenster, die durchwegs mit Außen-Raffstores und Insektenschutzgittern ausgestattet sind. Ebenso wie die Materialien der Böden, wo hochqualitatives Echtholzparkett (Buche) bzw. hochwertige Fliesen in den Nassräumen verlegt wurden.
Im Kaufpreis inkludiert sind zudem zwei (!) Stellplätze in der Tiefgarage und selbstverständlich auch ein geräumiges Kellerabteil (ca. 5 m²) Zu Ihrer Verfügung stehen auch ein Trockenraum, sowie ein geräumiger Fahrradabstellbereich zur Lagerung auch von Kinderwägen, Rodeln, etc...
Die Energieversorgung für Warmwasser und die Fußbodenheizung erfolgt über eine PV-Anlage.

Tulln mit einer Einwohnerzahl von ca. 15.000 versprüht den Charme einer Kleinstadt, verfügt jedoch in jeder Beziehung über die Infrastruktur einer Großstadt.
Dies betrifft einerseits die zahlreichen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen, die zum Teil auch fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind.
Zudem runden auch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe, viele weitere Geschäfte, Banken, Restaurants und Lokale, usw. das attraktive Gesamtpaket ab.
Nur wenige Autominuten in Richtung des angrenzenden Orts Langenrohr entfernt liegen das Messegelände/Messe Tulln und der Gewerbepark an der Europastraße mit Möbelhäusern, Baumärkten, Autosalon, Drogeriemärkten etc.
Herausragend ist zudem die Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, Wien (zB Franz-Josefs-Bahnhof) in ca. 30 Minuten sowohl mit der S-Bahn, als auch mit dem KFZ (S5, A22) zu erreichen.
Die Lage direkt an der Donau (Donaulände, Treppelweg) im an den Wienerwald angrenzenden Tullnerfeld eröffnet Ihnen unmittelbaren Zugang zur Natur und unzähligen Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Veranstaltungen, u.a. auf der „Donaubühne" lassen auch für kulturell Interessierte keine Wünsche offen und sorgen für Ihre Unterhaltung.
Die Betriebskosten inkl. der Rücklagen belaufen sich auf ca. €328,- monatlich.

Hinweise:
- Sämtliche Angaben zur Liegenschaft basieren auf Informationen vom Abgeber und/oder Dritten und sind ohne somit Gewähr.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ausstattung

Abstellraum | barrierefrei | Kabel/Sat-TV | Keller | Neubau | Personenaufzug | teilmöbliert | vollerschlossen | WG-geeignet

Weitere Details

Etage	1
Top-Nummer	6
Bezirk	Tulln
Lage	Tulln an der Donau
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	328 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	328 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	328 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Wohnfläche	76 m²
Gesamtfläche	76 m²
Separate WCs	1
Balkone	1
Balkonfläche	9 m²

Anzahl Stellplätze	2
Kellerfläche	5 m²
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Dusche
Küche	Komplett
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Kunststoff/Alu
Türen	Holz
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Neuwertig
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Zielgruppe	Singles, Paare, Kleinfamilien

Impressionen









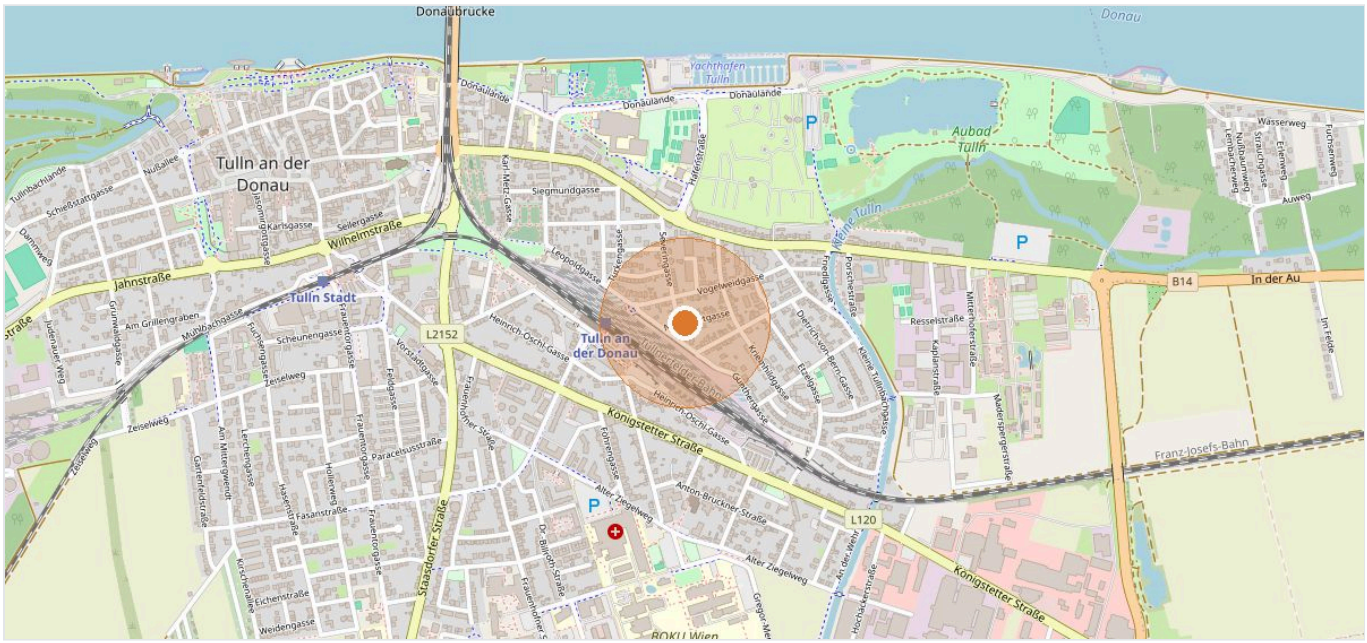








Lage



3430 Tulln an der Donau · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Kalinka

Mobil +43 676 64 64 859

E-Mail w.kalinka@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Online ansehen: https://immo.express/?p=291690

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.