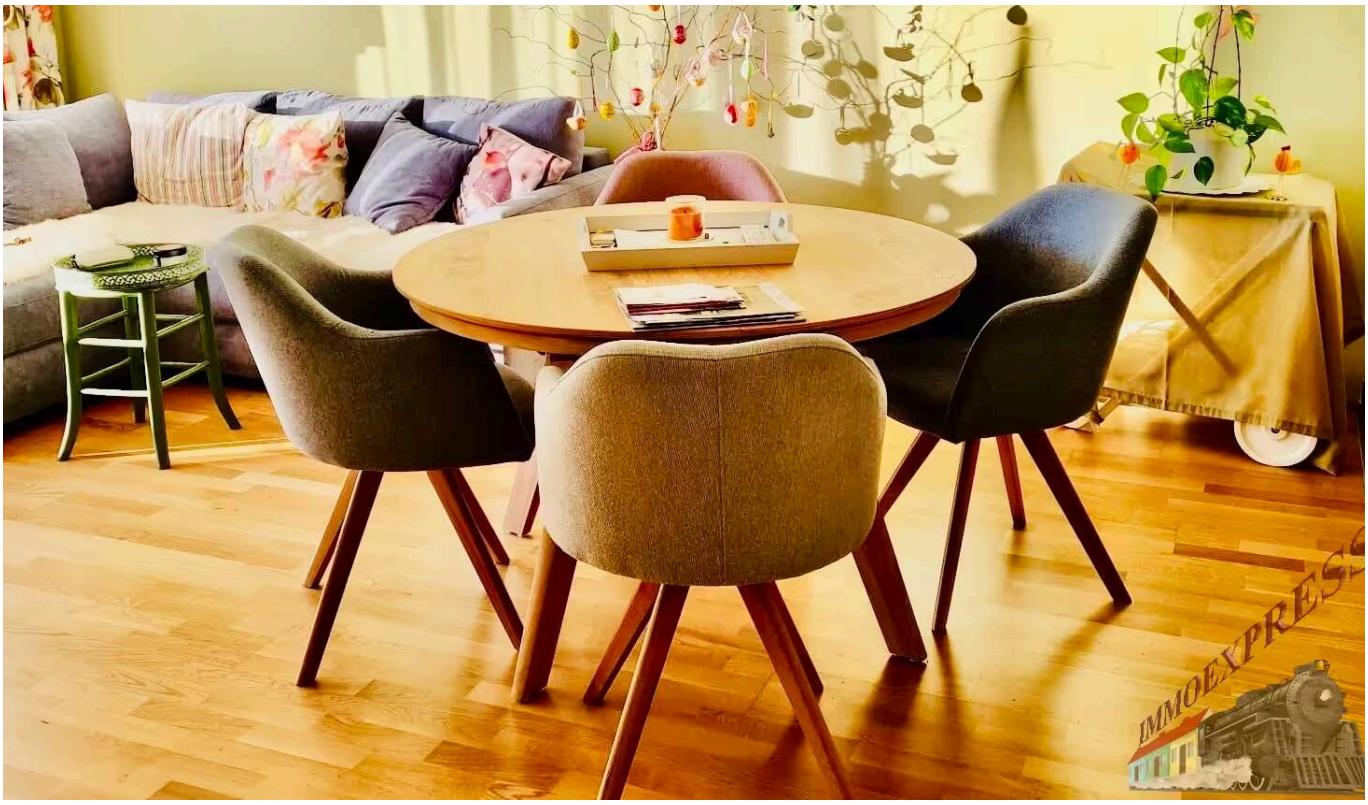


Barrierefreie 3-Zimmer-Traumwohnung mit Balkon und Garagenplätzen im Komponistenviertel

Apartamento · 3430 Tulln an der Donau

EN VENTA
449.000 €

76 m²	3	2021
Superficie	Habitaciones	Año de construcción

Datos clave

Superficie	76 m²	Tipo de inmueble	Apartamento
Habitaciones	3	Oferta	En venta
Baños	1	Referencia	O2100168224
Año de construcción	2021		

Descripción

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.

Equipamiento

Trastero | Sin barreras arquitectónicas | Televisión por cable/satélite | Sótano | Obra nueva | Ascensor de pasajeros | Parcialmente amueblado | Totalmente urbanizado | Apto para piso compartido

Más detalles

Planta	1
N.° de puerta (Top)	6
Distrito	Tulln
Ubicación	Tulln an der Donau
Gastos de comunidad mensuales	328 €
Gastos de explotación sin IVA	328 €
Gastos mensuales sin IVA	328 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	76 m²
Superficie total	76 m²
Aseos	1
Balcones	1
Superficie del balcón	9 m²
Plazas de aparcamiento	2
Superficie del sótano	5 m²
Suelos	Parquet
Equipamiento del baño	Ducha
Cocina	Completa
Tipo de aparcamiento	Garaje
Tipo de ventanas	PVC/aluminio
Puertas	Madera
Toma para lavadora	Sí
Aseo independiente	1
Estado de conservación	Como nuevo
Disponible a partir de	Por acuerdo
Público objetivo	Solteros, Paare, Familias pequeñas

Impresiones









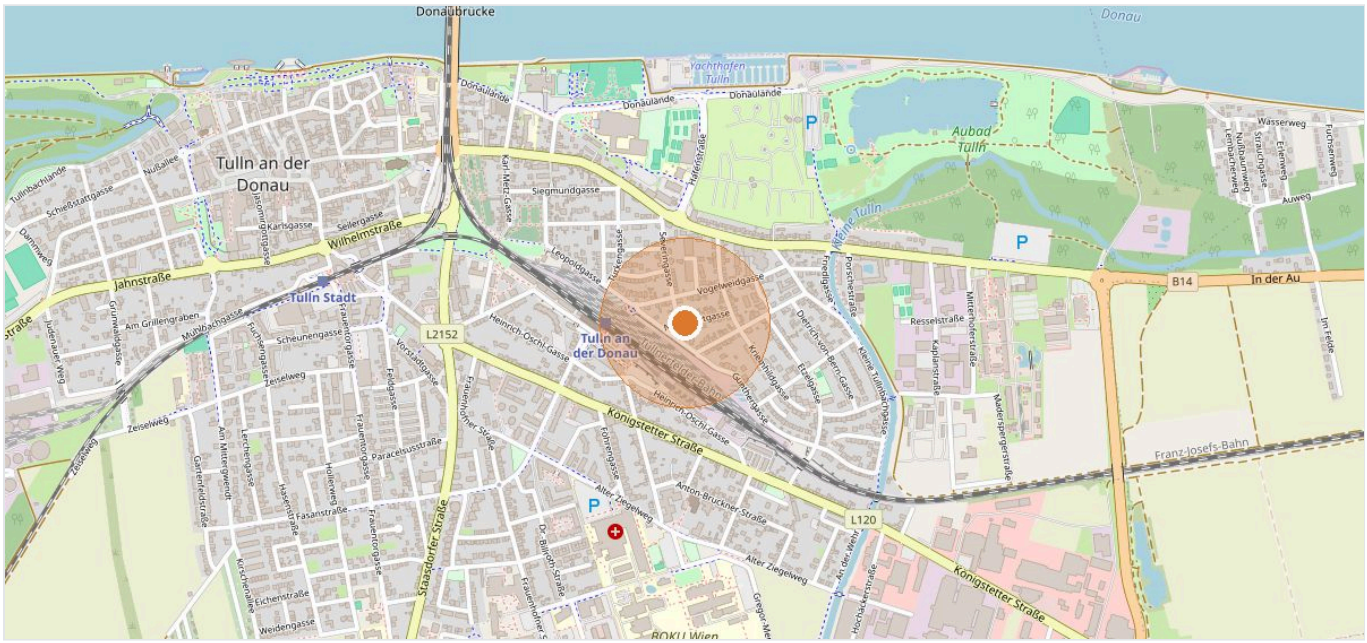








Ubicación



3430 Tulln an der Donau · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Su contacto



Wolfgang Kalinka

Móvil +43 676 64 64 859

Correo w.kalinka@immo.express

VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=291690

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.