



SCHLÜSSELFERTIGE AUSFÜHRUNG INKLUDIERT

263.000,00 € | 3 Zimmer | ca. 81,00 m²

3430 Tulln an der Donau

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/31132
Vermarktung	Kauf
Objektart	Wohnung - Eigentumswohnung
Lage	Bahnhof, Donaulände
Baujahr	2019
Stockwerk	2

DETAILS

Wohnfläche	ca. 81,00 m²
Zimmer	3
Lift	1
WC	1
Bad	1
Balkon	1
Freistellplätze	1
HWB Klasse	A+
HWB Wert	15 kWh/m²a
fGEE Klasse	A
fGEE Wert	0.75
Heizung	Fußbodenheizung

Ausstattung

Personenlift

KOSTEN

Kaufpreis

263.000,00 €

Erfolgshonorar

3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTBSCHREIBUNG

In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Raiffeisen drinnen, und das bürgt für Qualität. STRABAG errichtet 62 Wohnungen in allen Größen und Lagen, diese werden, und das ist im Marktvergleich nicht üblich, schlüsselfertig, übergeben – kaum vorstellbar dass hier für sie keine Wohnung dabei sein könnte.

Die Langenlebenerstraße ist wohl stark befahren, doch von Lärmbelästigungen bekommen sie in der Anlage sicherlich nichts mit, dafür sorgt die Architektur und die Bauqualität wo besonders auf Lebensqualität wert gelegt wurde.

Errichtet wurden 3 Abschnitte/Stiegen, Stiege 1 befindet sich beim Einfahrts- Eingangsbereich, Stiege 2 in der Mitte der Anlage und Stiege 3 am Ende in Richtung Westen, alle Stiegen bzw. Wohnungen sind von der Straße bzw. von der Garage barrierefrei erreichbar.

Beheizt werden die Wohnungen mit einer Gas Zentralheizung mit separatem Zähler und einer Fußbodenheizung. Ein Kamin befindet sich zusätzlich in jeder Wohneinheit, eine Benützung müsste mit der Hausverwaltung abgeklärt werden.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung versorgt die Wohnungen zusätzlich zur manuellen Lüftung mit Frischluft und spart auch Energiekosten. Scheint mal zu viel Sonne, so sorgt eine elektrisch betriebene Beschattung für kühle Nächte, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung verstehen sich bei einer hochwertigen Ausführung von selbst.

Jede Wohnung verfügt über eine Außenfläche, egal ob Balkon, Loggia, Garten oder Terrasse. Belegt werden die Außenflächen mit Lärchendielen, im EG mit WPC Böden. Die Gärten sind mit Maschendraht eingezäunt, Geländer werden in Edelstahl und Glas hochwertig ausgeführt.

Die Fenster und Balkontüren sind außen mit ALU Schalen überzogen, beim Glas versteht sich eine 3-fach Verglasung von selbst.

In der schlüsselfertigen Ausführung werden ausschließlich hochwertige Materialien von renommierten Firmen angeboten, wie ihre Wohnung tatsächlich aussehen soll, bestimmen sie nach einer Bemusterung im Ausstellungscontainer vor Ort. Parkettböden gehören zur Standard Ausführung.

Unabhängig von der Wohnungsgröße umfasst der Erwerb einer Wohnung ein Kellerabteil sowie die Benützungserlaubnis vom Müllraum, Kinderwagenabstellraum und Fahrradraum. Einen oder mehrere KFZ Stellplätze bzw. Garagenplätze kann man gegen einen Aufpreis erwerben. Ein Elektroanschluß beim Garagenplatz ist möglich bzw. teilweise bereits vorhanden. Der Kinderspielplatz ist zentral begehbar und verfügt über eine Vielzahl von Spielgeräten.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2019, somit in Bälde geplant, da bereits einige Wohnungen verkauft wurden, sollten sie nicht lange zögern sich ihre Traumwohnung aus zu suchen.

Gerne und jederzeit können wir nach Terminvereinbarung und Vorschlag Ihrerseits die Wohnungen besichtigen, im Idealfall treffen wir uns vorher bei mir im Büro der Raiffeisenbank Tulln um ihre Bedürfnisse zu erfragen um für sie passende Wohnungen zu finden, es ist sicherlich die Eine oder Andere dabei.

Karl-Heinz Grüneis erreichen sie unter 0664-6051751774 oder karl-heinz.grueneis@riv.at



Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

IHR BETREUER



KARL-HEINZ GRÜNEIS

Email: **karl-heinz.grueneis@riv.at**

Mobil: **0664 / 60 517 517 74**

