



**WARUM ALT?+++WENN NEU NICHT MEHR
KOSTET?**

262.000,00 € | 3 Zimmer | ca. 80,42 m²

3430 Tulln an der Donau

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/33082
Vermarktung	Kauf
Objektart	Wohnung - Eigentumswohnung
Lage	Bahnhof, Donaulände
Baujahr	2019
Stockwerk	2

DETAILS

Wohnfläche	ca. 80,42 m²
Zimmer	3
Lift	1
Keller	1
WC	1
Bad	1
Balkon	1
Garagenstellplätze	1
Freistellplätze	1
HWB Klasse	A+
HWB Wert	15 kWh/m²a
fGEE Klasse	A

fGEE Wert	0.74
Heizung	Fußbodenheizung
Ausstattung	Personenlift

KOSTEN

Kaufpreis	262.000,00 €
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 errichtete 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 Langenlebarnnerstraße ist wohl 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.

HIER GEHTS ZUR VIRTUELLEN BESICHTIGUNG: <https://360.raiffeisen-immobilien.at/player/5q6nl/de>

Errichtet wurden 3 Stiegen, Stiege 1 befindet sich beim Einfahrts- bzw. 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 Fernwärme-Zentralheizung mit separatem Zähler und einer Fußbodenheizung. Ein Kamin befindet sich zusätzlich in jeder Wohneinheit, eine Benützung müsste mit der Hausverwaltung geklärt werden.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung versorgt die Wohnungen zusätzlich zur manuellen Lüftung mit Frischluft und spart auch Energiekosten. Scheint mal zu viel Sonne, 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 Erdgeschoß 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.

Viele Wohnungen sind bereits vergeben, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumwohnung zu sichern.

NÜTZEN SIE DIESE EINMALIGE GELEGENHEIT, SICH IHREN WOHNTRAUM MITTEN IN DER ROSENSTADT ZU ERFÜLLEN UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ DIESER WOHLFÜHLWOHNUNG AN!

LAGEBESCHREIBUNG

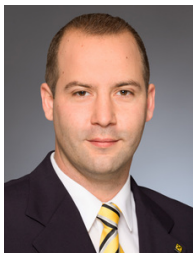
Die Wohnhausanlage, welche sich in der Langenlebarnerstraße befindet hat eine gute Erreichbarkeit zum Tullner Hauptbahnhof, maximal 8 Gehminuten. Die Donaulände bzw. das Aubad aber auch höhere Schulen sind ebenfalls in wenigen Gehminuten zu Fuß erreichbar. Ein Spar Markt in der Umgebung versorgt Sie, ohne dass Sie ein Fahrzeug benötigen.

Fast alle Wohnungen sind südlich oder westlich, daher sonnig ausgerichtet. Ein Tennisplatz befindet sich unmittelbar hinter der Hausanlage, weitere Einrichtungen egal ob Sport, Freizeit, Kultur oder Einkauf sind in der Stadt angesiedelt. Kindergarten, Volksschule, Hauptschule für Sport oder Musik, HAK, HAS, Poly, Gymnasium, Boku, UNI, Krankenschwesternschule - Tulln darf sich somit als Schulstadt nennen.

Neben dem Bahnanschluß erreicht man die Rosenstadt mit dem Auto über die A22 Donauuferautobahn, A1 Westautobahn, B1 und B19 - ideale Anbindungen nach Wien, St. Pölten, Krems, Stockerau, Korneuburg - Tulln sind somit sichergestellt.

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



MAG. PETER FELLHOFER

Email: **anfragen.peter.fellhofer@riv.at**

Mobil: **0664 60 517 517 77**

