



#0001007857

**TRAUMHAFTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT HERRLICHER  
TERRASSE - ÜBERGABE ERFOLGT BEZIEHBAR UND  
SCHLÜSSELFERTIG**

3430 Tulln an der Donau



Kaufpreis: 508.000,00 €

Wohnfläche: 95,92 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Lebensqualität bedeutet Wohnen in ländlicher Umgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur das alles in ausgezeichneter, innerstädtischer Zentrums Lage der Blumenstadt Tulln an der Donau.

In diesem Projekt steckt nicht nur sehr viel Herz, sondern auch viel Erfahrung drinnen und das bürgt für Qualität. Renommierete Unternehmen errichteten 13 Wohnungen und 3 Geschäftslokale 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 Wohnhausanlage liegt in ausgezeichneter Zentrums Lage, dem Bauherrn war es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wurde.

Beheizt werden die Wohnungen sehr kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage und ein Fahrradabstellraum sowie der Einbau eines Aufzuges und hochwertige Ausführungen in den Sanitärbereichen in der Wohnung verstehen sich wie vieles mehr bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist, die kostengünstige Fußbodenheizung mit einer Luftwärmepumpe als modernstes Heizsystem bei hervorragender, energieeffizienter und optisch ansprechender Bauweise. Jede Wohnung verfügt über eine Außenfläche, egal ob eine Terrasse, Balkon oder Garten.

Die Wohnungen werden in deutlich über dem Standard liegender, schlüsselfertiger Ausführung unter der Verwendung von Qualitätsprodukten von renommierten Firmen angeboten. Unabhängig von der Wohnungsgröße umfasst der Erwerb einer Wohnung ein Kellerabteil sowie die Benützungserlaubnis vom Müll- und Kinderwagen- bzw. Fahrradraum. Ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann je nach Verfügbarkeit gegen einen Aufpreis erworben werden.

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

Nützen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in der Blumenstadt Tulln an der Donau und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an!



**Maklerservice & Bewertung**

Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung, Anlageimmobilie, Vorsorgewohnung, Apartment-Wohnung, Ferienwohnung, Loft- Studio-Atelier, Penthouse, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2021
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	28.05.2021
Gültig bis	27.05.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,70
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,69
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



**MERKMALE**

Sonderausstattung

Fahrstuhl / Lift



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	508.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	508.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



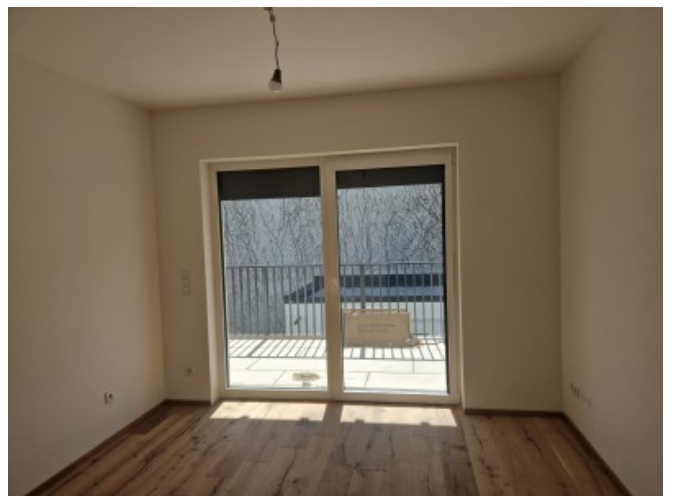
## LAGE UND UMGEBUNG

In Tulln sind selbstverständlich alle infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Ärzte, Banken, Frisör, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und vieles mehr in nur wenigen Minuten erreichbar. Tulln profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Weiters bestehen beste Verkehrsanbindungen nach Wien, St. Pölten und Krems.

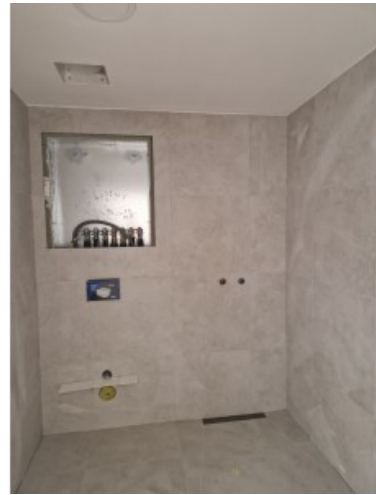
Sehr hohe Lebensqualität ist in der Rosenstadt Tulln an der Donau jedenfalls sichergestellt.



GALERIE













**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“  
Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**  
Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.  
☎ 0664 80 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77  
📧 peter.fellhofer@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlussübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internen Experten-Marktwert
  - Standort & Lage
  - Raubbau-Potenzial in dieser Umgebung
  - Immobilienwert
  - Verkehrsmittel

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigenheimvermietungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkelbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAHLT ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Besichtigungstermin!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

