

**TRAUMHAFTE FAMILIENWOHNUNG MIT GROSSEM  
GARTEN SAMT TERRASSE BZW. LOGGIA UND  
NEBENGEBÄUDE - ÜBERGABE ERFOLGT BEZIEHBAR  
UND SCHLÜSSELFERTIG**



Ansicht2

**Objektnummer: 0001007853**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Wohnfläche:</b>	75,66 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	27,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	81,44 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien



















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



## IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

Lebensqualität bedeutet Wohnen in ländlicher Umgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur das alles in ausgezeichneter, innerstädtischer Zentrumslage 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 Zentrumslage, 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!**

**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.**