

**Luxuriöser Erstbezug Villa Franz Josef: Übergabe  
1.11.2023, Im Zentrum von Tulln, nahe Bahnhof,  
Vorsorgewohnungen, Dachgeschoß mit Aussicht,  
Gartenwohnungen in Ruhelage**



**Objektnummer: 1135**

**Eine Immobilie von [allesgefunden.at](https://allesgefunden.at)**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3430 Tulln an der Donau          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,31 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 226,68 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 104,51 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 2,51 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 31,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,70                          |
| <b>USt.:</b>                         | 20,25 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

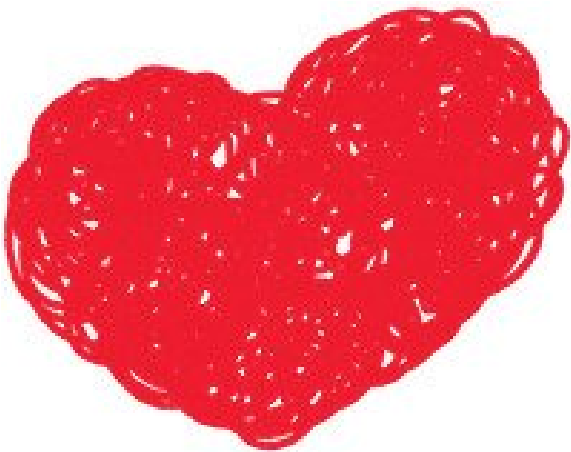
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MSc Christina Ritschel**

FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH  
Gonzagagasse 8/Tür 7  
1010 Wien







## TOP 01 | ERDGESCHOSS

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Vorraum         | 8,66 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche       | 26,38 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer 01 | 10,97 m <sup>2</sup>       |
| WC-Dusche       | 4,07 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer 02 | 14,73 m <sup>2</sup>       |
| Garderobe       | 3,68 m <sup>2</sup>        |
| BAD             | 3,82 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b>    | <b>72,31 m<sup>2</sup></b> |

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Loggia       | 23,16 m <sup>2</sup>  |
| Nebengebäude | 24,19 m <sup>2</sup>  |
| Garten       | 104,51 m <sup>2</sup> |



## ÜBERSICHT PLAN ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## PROJEKTbeschreibung

In der beschaulichen, traditionsreichen Stadtgemeinde Tulln entsteht ein modernes, top-ausgestattetes Wohngebäude mit einer Garage und einem eigenen Kinderspielplatz im Grünen.

Die Architektur des Gebäudes überzeugt ebenso wie jede einzelne der 13 Wohnungen, die zwischen 36 m<sup>2</sup> und 67 m<sup>2</sup> groß und clever geplant sind. Freifinanzierte hochwertige und helle Wohnungen mit ihren Freiflächen wie Terrasse, Balkonen, Loggien machen Ihr Heim

zu hler Wohlfühloase. Durch optisch ansprechende Trennwände werden die Freiflächen voneinander getrennt, so dass möglichst viel Privatsphäre erlebbar wird.

Die 2 Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über einen Privatgarten, eine zugehörige Terrasse sowie ein Nebengebäude.

Der Bauträger wird hier ein Wohnbauprojekt bestehend aus einem Gebäude mit insgesamt 13 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 12 Abstellplätzen für Fahrräder und Kinderwagen mit einer Gesamtfläche von 54,84 m<sup>2</sup>, sowie einem Lager mit einer Fläche von 55,27 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss errichten. Des Weiteren wird eine Tiefgarage mit 23 PKW-Stellplätzen (674,83 m<sup>2</sup>) sowie ein 160,8 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz im Grünen errichtet.

Jede Wohneinheit besitzt einen eigenen Einlagerungsraum im Kellergeschoss.

PKW-Abstellplätze sind ebenfalls in der Tiefgarage verfügbar und werden extra verkauft bzw. vermietet.

Die Grundrisse der Wohnungen wurden in Hinblick auf Familien- und Alltagstauglichkeit gestaltet. Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt. Alle Geschosse sind über den Personenlift erreichbar. Innerhalb der Wohneinheiten gibt es keine Schwellen, alles wird roll- stuhl- gerecht verwirklicht, also zukunftsicher und attraktiv für alle Altersgruppen. Anspruchsvolles Design und moderne Schnitte bestimmen das Innere der Wohnbereiche. Hier dominieren klare Strukturen und echte Eleganz.

Wichtige Merkmale sind für uns Design und die Größe der Fenster. Die großen Fensterflächen sorgen für ausreichende Helligkeit in der ganzen Wohnung und strecken den Wohnraum nach außen. Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet - moderne Fliesen und Parkettböden, bodenebene Glasduschen, elektrische Raffstores in allen Wohn- und Schlafräumen... dies alles trägt zu maximalem Komfort bei!

Die exklusiven Dachgeschosswohnungen überzeugen mit weitläufigen Terrassen und

herrlichem Ausblick.

## TULLN

Die Stadt Tulln liegt direkt am Südufer der Donau. Einerseits ist diese Stadtgemeinde eine harmonische Kleinstadt mit viel Lebens- und

Freizeitqualität, andererseits aber auch weit über die Grenzen bekannt - ganz wegen der vielen Möglichkeiten rund um die zentralen Tullner Themen:

Donau, Garten und Kunst.

KULTURANGEBOT: Danubium - ein hochmoderner Veranstaltungssaal

Donaubühne - eine von der renommiertesten Freiluftbühnen des Landes

Schloss Sitzenberg (heute im Juni)

Schloss Atzenbrugg (Schubertiaden)

Egon Schiele Museum.

## FREIZEIT UND ERHOLUNG

Tulln ist eine Stadt die für jeden Geschmack etwas bietet: zahlreiche Kultur-, Ausbildung, Freizeit- und Sportveranstaltungen, Möglichkeiten zum Shoppen sowie Sehenswürdigkeiten.

Traumwohnung in 3430 Tulln an der Donau: 3 Zimmer, Garten, Loggia, 2 WCs, 2 Bäder, Erstbezug.

Villa Franz Josef: Top 1 EG

Besteht aus einer 26qm großen Wohnküche, zwei Schlafzimmer. Ein Highlight ist das toll ausgestattete 24qm Gartenhaus. Überzeugen Sie sich von der Ruhelage und der hellen Gartenwohnung. Mit 2 Bädern, eine mit Dusche, sind sie für alle Eventualitäten gerüstet... die 23qm Loggia und der über 104qm große Garten lassen Sie die Sonne entspannen...

Zur Wohnung dazu können Sie einen Tiefgaragenplatz in der geräumigen Garage erwerben, der Kaufpreis beträgt 23.587€

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap