

# Eigentumswohnungen Projekt "Veritas" Top 1/3 Gartenwohnung mit 3 Zimmern



Außenansicht straßenseitig

**Objektnummer: 4390**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	66,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	364.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,41 €
<b>USt.:</b>	15,74 €

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340





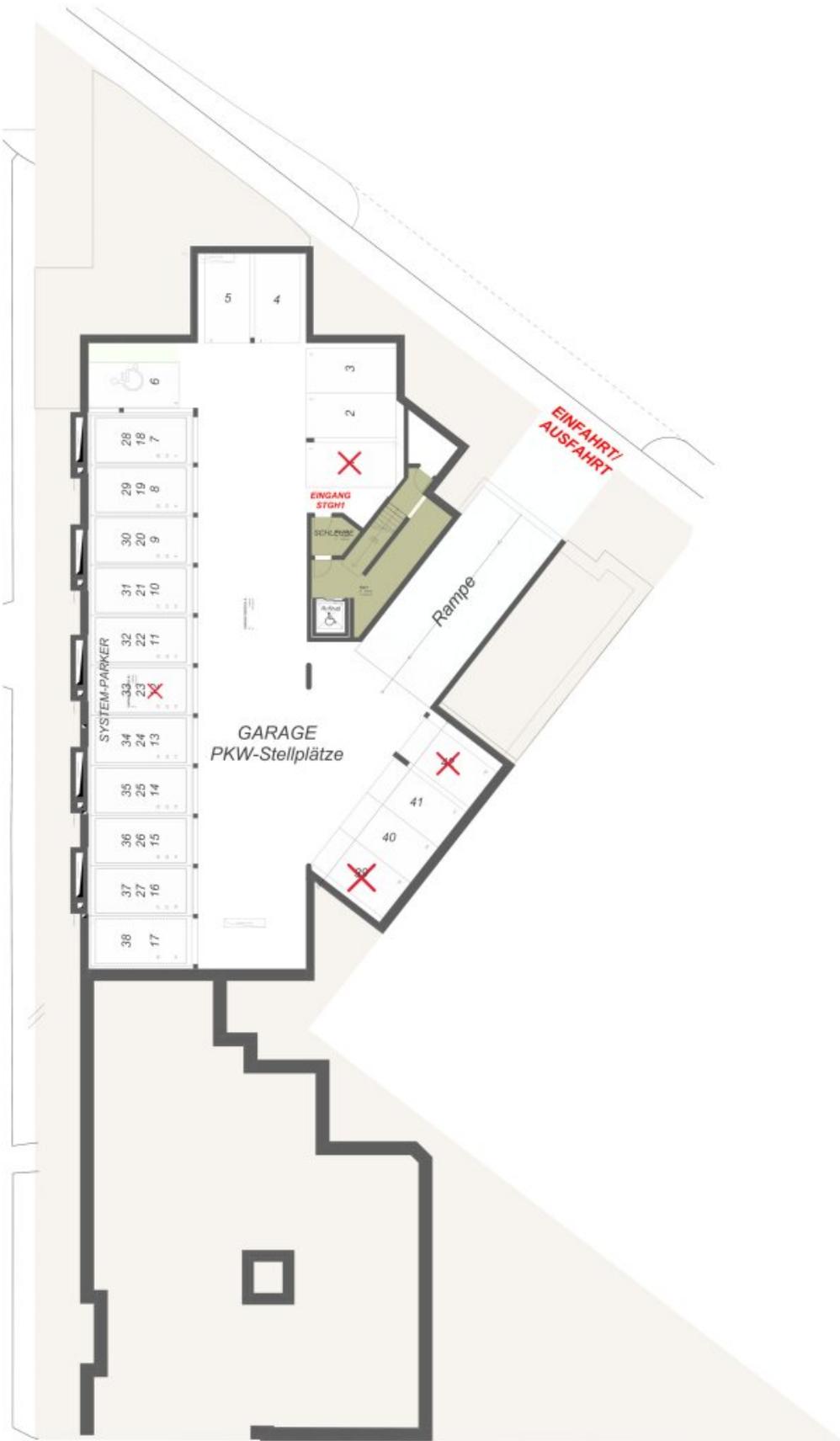












## Objektbeschreibung

In Tulln an der Donau, Nähe Krankenhaus und Campus Tulln entsteht ein Wohnbauprojekt mit 28 freifinanzierten, schlüsselfertigen Eigentumswohnungen zwischen 40m<sup>2</sup> und 131m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ziegelmassivbauweise sowie 42 KFZ Stellplätzen. Der Verkauf erfolgt PROVISIONSFREI für die Käufer.

Hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit eine langlebige, hochwertige und wertbeständige Immobilie zu erwerben. Die vielfältigen, flexiblen Grundrisse und Optionen des in Niedrigenergiebauweise errichteten Objektes lassen keine Wünsche offen und eignen sich nicht nur hervorragend als private Wohnung zu Eigennutzung sondern ebenso als Vorsorgeobjekte. Die perfekt geplanten Wohnungen können aber auch noch nach ihren individuellen Wünschen angepasst werden, so lange es der Baufortschritt erlaubt. So kann selbstverständlich statt einer geplanten Badewanne auch eine Dusche eingebaut werden oder ein Waschmaschinenanschluss ins Bad verlegt werden. Bei vielen Wohnungen können sie bereits aus mehreren Varianten wählen, wir passen den Grundriss aber gerne an ihre Bedürfnisse an.

Die moderne, hauseigene 15kWp Photovoltaik Anlage erzeugt Strom für die Heizung und Allgemeinversorgung und sorgt für niedrige Betriebskosten. Heizung und Warmwasser Aufbereitung erfolgen über eine hauseigene, zentrale Pelletsanlage, die Beheizung über Fußbodenheizung. Auch die Ausstattung der Wohnungen lässt Ihnen viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung ihrer persönlichen Traumwohnung. Es stehen viele verschiedene Parkett- sowie Fliesenoptionen zur Auswahl. Alle Details zur Bauweise und grundsätzlichen Ausstattung finden Sie im Projektfolder.

Die Wohnung Top 1/3 ist ostseitig gelegen und verfügt über einen ca. 66,99m<sup>2</sup> großen Garten.

Die Wohnung bietet Ihnen 3 Zimmer, Anschlüsse für eine offene Küche im Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und ein Waschbecken (optional 2. Waschbecken möglich), ein separates WC sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die 16,69m<sup>2</sup> große Terrasse im Garten können Sie von allen Zimmern aus betreten.

### **Die Wohnhausanlage verfügt über 42 KFZ-Stellplätze, die sich wie folgt aufteilen:**

10 Parkplätze in der Tiefgarage, Kaufpreis € 25.000,-

32 Parkplätze im Multiparker-System, Kaufpreis ab € 19.500,- (nähere Informationen sowie Preisliste finden Sie im Projektfolder).

**Vorbereitung für E-Ladestation gegen Aufpreis möglich.**

## **Informationen zum Klaus Multiparking System:**

Anders als andere Multiparker Systeme nimmt dieses drei Fahrzeuge übereinander auf, wobei es die Stellplätze vertikal und horizontal verschiebt: nach unten in die Grube oder nach oben in die 3. Parkebene. Der angeforderte Stellplatz (Anforderung mittels Fernbedienung oder App) wird automatisch in Position gebracht. Für maximale Bedienungssicherheit ist die Einfahrtsebene vor der Gesamtanlage durch Tore abgesichert. Dadurch sind die Fahrzeuge auch sicher vor Diebstahl und Vandalismus.

Ein Erklärvideo finden Sie hier auf der website des

Herstellers: <https://www.klaus-multiparking.at/product-semi-automatic/trendvario-6300>

## **Haustechnik:**

Die Wohnhausanlage wird mit einer Pellets-Zentralheizung betrieben. Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, das Warmwasser wird ebenfalls über die zentrale Pelletsheizung erzeugt.

Auf dem Dach des Wohnhause wird eine PV-Anlage mit einer Leistung von 15 kWp errichtet. Mit der Anlage wird die Abdeckung der laufenden Stromkosten für die allgemeinen Bereiche und den Heizungsbetrieb angestrebt. Ein etwaiger Überschuss wirkt betriebskostenmindernd.

**Die Wohnungen werden alle schlüsselfertig übergeben.** Alle weiteren Informationen finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Projektfolder.

Die niederösterreichische Bezirkshauptstadt Tulln gilt als eine der ältesten Städte in Österreich und liegt direkt am Südufer der Donau. Die harmonische Kleinstadt mit viel Lebens- und Freizeitqualität dient auch als Drehscheibe für die ganze Region. Besondere Bekanntheit erlangte Tulln rund um die Themen Donau, Garten und Kunst. Hervorzuheben ist Tullns Bedeutung als Messestadt, vielfältige Shopping Möglichkeiten runden das Angebot ab.

Verkehrstechnisch ist Tulln gut angebunden. Über die S5 erreichen Sie in rund 20 Minuten die Wiener Stadtgrenze. Von Ihrer Wohnung aus sind Sie in 5 Minuten zu Fuß am Bahnhof von wo aus Sie sich etlicher Bus- und Bahnverbindungen bedienen können.

Tulln bietet ein vielfältiges Freizeitangebot für seine Bürger und ist ein beliebtes Ausflugsziel für Besucher. Das naturbelassene Aubad, das Sport- und Familienbad DonauSplash, die Garten Tulln und das Erlebnis Schiele sind nur einige Attraktionen der Stadt. Der naheliegende Wienderwald lädt zum Wandern und Spaziergehen ein. Sowohl Tulln und als auch seine Umgebung lassen sich hervorragend mit dem Rad erkunden.

## **Lage & Infrastruktur:**

### **Schule & Kindergarten:**

Tulln verfügt neben zahlreichen Kindergärten und Volksschulen, außerdem über **viele weitere schulische und universitäre Einrichtungen** wie Hauptschule, SportNMS, MusikNMS, Gymnasium, HAK, HAS, HBLA, Musikschule und den Campus Tulln mit Universitäts- und Forschungszentrum, Universität für Bodenkultur Wien-Department IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut, Austrian Biotech University of Applied Sciences

### **Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:**

Ein **modernes Apotheken und Ärztezentrum** befindet sich ganz in der Nähe, ebenso wie das **Krankenhaus**.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping Möglichkeiten** in wenigen Gehminuten erreichbar.

### **Freizeit:**

Aubad, Hallenbad, Eislaufplatz, **zahlreiche Sportvereine**, Kunst- und Kulturveranstaltungen, sowie Restaurants, Gasthäuser und Heurigen in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

### **Öffentlicher Verkehr:**

Im **Halbstundentakt** erreichen sie mit der ÖBB vom nahegelegenen Hauptbahnhof Tulln aus **in 20 Minuten Wien** und in 40 Minuten Krems. Der außerhalb der Stadt gelegene Bahnhof Tullnerfeld bietet mit seiner Hochleistungsstrecke sowohl ÖBB als auch Westbahn Verbindungen zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Westen. St. Pölten erreichen sie in ca. 14 Minuten, Linz in ca. 1 Stunde und 10 Minuten.

**Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf [www.tulln.at](http://www.tulln.at).**

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Claudia Friesinger, [cfriesinger@immobilien86.at](mailto:cfriesinger@immobilien86.at), Tel. 0664-1435340

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap