

Hochwertiges Neubauprojekt in Tulln an der Donau



Objektnummer: 1566

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Heizwärmebedarf:	31,00 kWh / m ² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Projektüberblick

An der **Langenlebarner Straße , 3430 Tulln an der Donau** entsteht ein elegantes Neubauprojekt mit insgesamt **36 Eigentumswohnungen** in Massivbauweise (Ziegel und Beton). Die gesamte Planung ist abgeschlossen; alle Unterlagen – von den Plänen bis zur Hausordnung – liegen bereits vor. Käufer:innen haben jetzt die Möglichkeit, **bereits vor offiziellem Baubeginn** eine Wohnung zu erwerben und von günstigen Preisen und einer großen Auswahl zu profitieren.

Vorteile für Frühkäufer:innen

- **Große Auswahl:** Noch sind viele Wohnungen frei – wählen Sie Größe, Lage und Grundriss passend zu Ihrem Lebensstil.
- **Attraktive Konditionen:** Frühkäufer:innen erhalten günstigere Preise als später im Projektverlauf.
- **Gesetzliche Absicherung:** Der Erwerb erfolgt gemäß Bauträgervertragsrecht. Kaufpreiszahlungen werden erst nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte fällig.
- **Geplanter Bezugstermin:** Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen sind für **das 1. Quartal 2027** vorgesehen. Der Bau startet 2025; der Erstbezug ist ab 2026 möglich.

Lage

- **Adresse: Langenlebarner Straße 5–7, 3430 Tulln an der Donau** – eine zentrumsnahe Lage mit schneller Anbindung nach Wien und unmittelbarer Nähe zur Donau.
- **Top-Lage:** die Wohnanlage befindet sich in einem ruhigen, urban geprägten Viertel von Tulln mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zum Stadtkern, zur Donaupromenade und zum Bahnhof.
- **Lagebewertung: sehr gut** – naturnahes Umfeld, durchschnittlicher Lärmpegel und hervorragende Lebensqualität durch die Kombination aus Kultur, Grünflächen und moderner Infrastruktur.

Ausstattung und Bauweise

Außenbereiche

Alle Wohnungen verfügen über private Außenflächen, je nach Wohnungstyp:

- **Garten** (bei Erdgeschoßwohnungen)
- **Terrasse oder Balkon** (bei mittleren Geschossen)
- **Dachterrasse bzw. Dachgarten** (bei Penthouse-Wohnungen)
- Hochwertige **Glas- und Stahlgeländer** sichern Balkone und Terrassen ohne Einschränkung des Ausblicks.

Bau- und Energieeffizienz

- **Massivbau** aus Ziegel und Beton in Niedrigenergiebauweise.
- **Energieausweis:** Heizung-Wärmebedarf (HWB) 31 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) 0,62 – hervorragende Werte für niedrige Betriebskosten.
- **Photovoltaikanlage:** versorgt die Heizanlage und reduziert die laufenden Energiekosten.

2025/26

Wohnkomfort und Ausstattung

- **Fußbodenheizung** in allen Räumen, steuerbar über Raumthermostate; in Kombination mit einer Sole/Wasser/Wärmepumpe auch für die **Raumkühlung** einsetzbar.
- **Elektrische Raffstores** an allen Fenstern und Glastüren sorgen für modernen Sonnenschutz.
- **Fenster** mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung für optimalen Wärme- und Schallschutz.
- **Böden:** 60x60 cm Feinsteinzeug in den Wohnbereichen und dreischichtiger Echtholzparkett in den Wohnräumen.

- **Sanitär und Türen:** Marken-Innentüren (Dana oder Konnex), hochwertige Sanitärkeramik und Grohe-Armaturen im Bad. Die Wohnungen werden teilmöbliert mit Bad ausgestattet übergeben.
- **Aufzug:** Personenaufzug vom Keller bis zum Dachgeschoß.
- **Individuelle Raumaufteilung:** Nichttragende Wände können an persönliche Bedürfnisse angepasst werden.
- **Tiefgarage:** Separate Garagenplätze mit optionalen E-Ladestationen können erworben werden.
- **Kaufpreise: Endverbraucher ab 319.000 - 815.000 Euro - Anleger auf Anfrage!**

Kaufbedingungen

- **Eigentumsform:** Wohnungseigentum.
- **Nutzungsart:** Wohnen.
- **Provision:** Beim Kauf fällt eine Maklerprovision von 3 % (zzgl. 20 % MwSt.) an; insgesamt 3,6 % des Kaufpreises.
- **Mobiliar:** Die Badezimmer sind im Kaufpreis inkludiert; weitere Möblierung ist individuell planbar.
- **Kontakt & Beratung:** Für Fragen und Terminvereinbarungen steht Ihnen unser Team unter **Tel. 0664 8775410** zur Verfügung. Gerne vereinbaren wir ein persönliches Beratungsgespräch in unserem Büro.

Zusammenfassung

Dieses Neubauprojekt bietet modernen Wohnkomfort, nachhaltige Energieeffizienz und eine Top-Lage an der Donau. Frühentschlossene profitieren von einer großen Auswahl an Grundrissen und attraktiven Konditionen. Jetzt ist der ideale Zeitpunkt, um sich eine der **36 hochwertigen Eigentumswohnungen** zu sichern und ein Stück Lebensqualität in **Tulln an der Donau** zu erwerben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap