# 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon, Nähe Donaulände



Beispiel Wohnzimmer mit Aufgang zur Dachterrasse

**Objektnummer: 4865** 

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Sonstige Kosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

3430 Tulln an der Donau

2026 Neubau 75,34 m<sup>2</sup>

3 1 1

B 30,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,59 79,86 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG Rudolfstraße 4 3430 Tulln

H +436641435340

















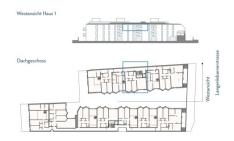












TOP 27 Wohnflächen Aussenflächen		75,34 m <sup>2</sup> 4,50 m <sup>2</sup>			
			We	hnflächen	
			1	Vorraum	11,82m2
2	Abstellraum VZ	2,02 m <sup>2</sup>			
3	Badezimmer	4,67 m <sup>2</sup>			
4	WC	1,60 m <sup>2</sup>			
5	Abstellraum Z1	2,00 m <sup>2</sup>			
6	Zimmer 1	14,79 m <sup>2</sup>			
7	Zimmer 2	12,42 m <sup>2</sup>			
8	Wohnküche	26,02 m <sup>2</sup>			
Au	ssenflächen				
9	Balkon	4,50 m <sup>2</sup>			

Hallungsanschlass: Die in der Planderstellung diegestellte Möblerung und Bepflenung ist schematisch und diem ausschließlich zur Blustration. Diese Diestellungen ind unverbindlicht Plankspien. Der Planung und Ausbürung sind Anderungen vorbehalten. Ei gilt die Bas- und Ausstatungsbeschreibung. Samtiche Telle sind Rübbaumde. Planstratund 18/1/24 | Versichen 0/2/0/22.









ÜBERSICHTSPLÄNE

ERDGESCHOSS









ÜBERSICHTSPLÄNE

**OBERGESCHOSS** 

TOP 13 - TOP 24



Hallungsauschlass: Die in der Planderstellung dergestellte Höblierung und Bepflenzung ist schematisch und diem ausschledlich zur Hastrasten. Diese Diestellungen ist dur werbtreitliche Plankepiere. Der Planney und Ausführung sied Anderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstatungsbeschreibung. Samtlich reifels ein Absahausche Planstrasten (18/1/24) Erseinen (2/16/24) Erseinen (2/16/24).







ÜBERSICHTSPLÄNE

DACHGESCHOSS









ÜBERSICHTSPLÄNE

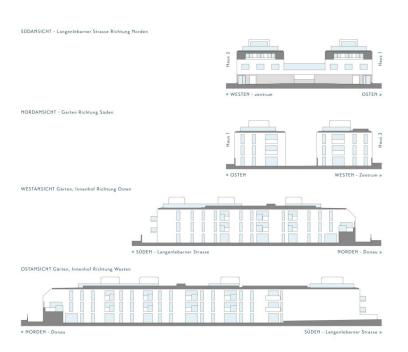
DACHGARTEN



SÜDEN - Langenlebarner Strasse »









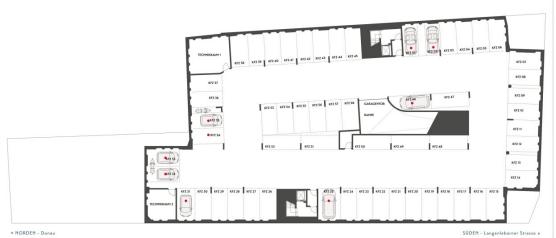
ÜBERSICHTSPLÄNE

Haltungsauschluss Die in der Plandanstellung dagestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Blustratien. Diese Darstellungen ind unverbiedliche Plankopien. Der Planzung und Auführung sind Anderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Samliche Höbes der Röchsaunder Planstratich (1974/12 Versiert 0.1) 20 20/21.









ÜBERSICHTSPLÄHE

TIEFGARAGE





## **Objektbeschreibung**

Modernes Wohnen in Tulln – Eigentumswohnungen mit Balkon, Garten oder Dachterrasse

Mit dem Neubauprojekt "Junge Römer" entstehen in der Langenlebarner Straße 5 insgesamt 36 Eigentumswohnungen in zentraler Lage nahe Donau, Bahnhof und Stadtkern. Zur Auswahl stehen Gartenwohnungen, Wohnungen mit Balkon sowie Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Dachterrassen, Sonnendecks und Weitblick.

Die Wohnflächen von ca. 54 m² bis 150 m² bieten 2 bis 5 Zimmer – ideal für Singles, Paare und Familien. Großzügige Außenflächen laden zum Entspannen im Freien ein.

Besonders attraktiv ist die **nachhaltige Energieversorgung**: Das Haus wird mittels **Wärmepumpen** (Erdsonden/Tiefenbohrungen) und **Photovoltaikanlagen** hocheffizient betrieben. Als **Niedrigstenergiehaus** (HWBRef, SK 31/30 kWh/m²a; fGEE, SK 0,62/0,59) bietet das Projekt zukunftssicheren Wohnkomfort.

Die Lage überzeugt: In wenigen Minuten erreichen Sie die **Donaupromenade**, den **Bahnhof** und das **Zentrum von Tulln** mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigem Freizeitangebot.

Top 27 ist eine Dachgeschosswohnung in hofseitiger Lage und bietet Ihnen auf ca. 75,34m² Wohnfläche ein Wohnzimmer mit Anschlüssen für eine offene Küche, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß. Ein separates WC mit Handwaschbecken sowie 2 Abstellräume. Die Außenfläche umfasst einen ca. 4,50m² großen Balkon.

Einen Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage können Sie um € 25.000,- erwerben. Eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen, finden Sie hier: <a href="https://www.immobilien86.at/projekt-junge-roemer">https://www.immobilien86.at/projekt-junge-roemer</a>

Besonders zukunftsfit ist die Haustechnik: Wärmepumpen (Erdsonden/Tiefenbohrungen) und Photovoltaikanlagen versorgen das Haus energieeffizient und ressourcenschonend. Der Baukörper ist als Niedrigstenergiehaus geplant (HWBRef, SK 31/30 kWh/m²a; fGEE, SK 0,62/0,59). In den Dachgeschosswohnungen sorgt eine Deckenkühlung im Sommer für spürbaren Komfort. In der Tiefgarage stehen 58 PKW-Stellplätze zur Verfügung – mit Vorbereitung für E-Ladestationen.

Ausstattung & Übergabe: Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die Lage verbindet Urbanität mit Natur: In ca. 5 Minuten erreichen Sie das Zentrum von Tulln, den Hauptplatz und den Bahnhof. Über die S5 gelangen Sie rasch nach Wien, zahlreiche ÖBB-Verbindungen bringen Sie im Halbstundentakt nach Wien (ca. 20 Min.) oder Krems (ca. 40 Min.). Der Bahnhof Tullnerfeld erschließt die Hochleistungsstrecke Richtung Wien Hauptbahnhof und Westen – St. Pölten (ca. 14 Min.), Linz (ca. 1 Std. 10 Min.).

#### Infrastruktur & Bildung:

Tulln bietet eine dichte Versorgung mit Apotheken, Ärztezentrum und Krankenhaus in der Nähe. Neben Kindergärten und Volksschulen finden sich Hauptschule, Sport- und Musik-NMS, Gymnasium, HAK/HAS, HBLA, Musikschule sowie der Campus Tulln mit Universitäts- und Forschungszentrum (u. a. Universität für Bodenkultur Wien – IFA-Tulln, Austrian Biotech University of Applied Sciences). Supermärkte, der Einzelhandel und vielfältige Shopping-Möglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Freizeit & Natur: Ob Aubad, DonauSplash, Eislaufplatz, zahlreiche Sportvereine oder Kunstund Kulturveranstaltungen – Tulln steht für hohe Lebensqualität. Die Donau, Auenlandschaften und der nahe Wienerwald laden zum Spazieren, Wandern und Radfahren ein; die Stadt ist als Garten- und Messestadt überregional bekannt – mit einem lebendigen Kultur- und Veranstaltungsangebot.

#### Kontakt & Beratung

Für weitere Informationen und Terminvereinbarungen wenden Sie sich an Claudia Friesinger

E-Mail: office@immobilien86.at · Tel. 0664 / 143 53 40

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können Anfragen nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden. Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse werden nicht ohne entsprechende Anfrageunterlagen übermittelt.

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 <1.500m

### **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