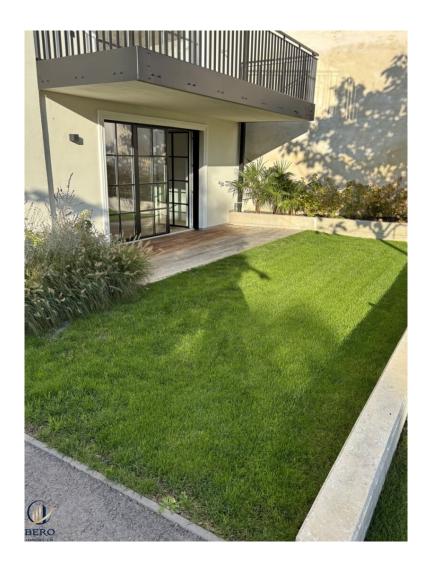
# **Neu errichtete 2 Zimmerwohnung mit Garten**



Objektnummer: 5660/7831
Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 3430 Tulln an der Donau

Baujahr:2024Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:60,46 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1
Stellplätze: 1

Keller: 2,28 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 26,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:**  $\overline{0,79}$ 

**Kaufpreis:** 279.000,00 € **Betriebskosten:** 213,10 €

**Heizkosten:** 75,00 € **USt.:** 28,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



**Norbert Vukits** 

Bero Immobilien Gm Elisabethstraße 22/0 1010 Wien

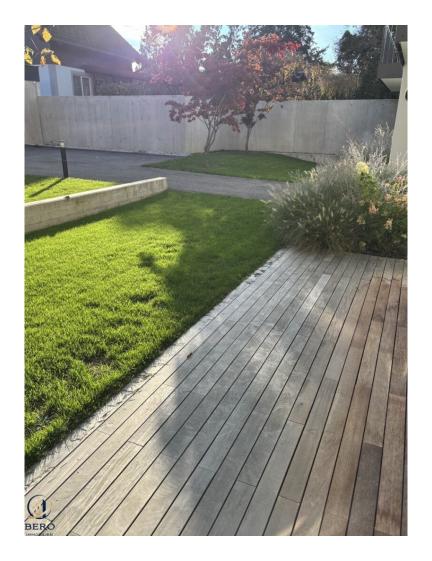
T +43 1 9978064 H +43 676 536 26 42

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.







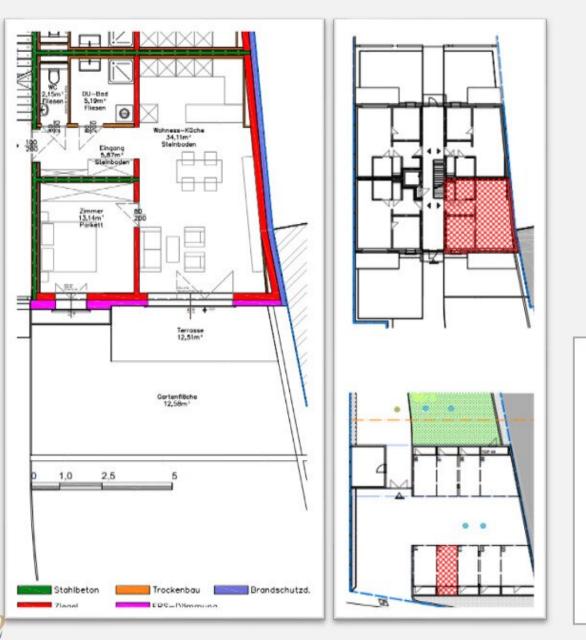








# Wohnung TOP 2 | EG |





# **Objektbeschreibung**

## Wohnen am Fluss – Exklusives Neubauprojekt in Langenlebarn an der Donau

### Lebensqualität trifft Design

Inmitten der idyllischen Gemeinde **Langenlebarn**, nur wenige Minuten von **Tulln an der Donau** entfernt, wurde ein Wohnprojekt errichtet, das modernes Wohnen mit traumhafter Naturnähe vereint. Hier verbinden sich Ruhe, Stil und Lebensfreude – **und das direkt am Ufer der Donau gelegen.** 

## Das Wohnprojekt

#### Ein Zuhause mit Charakter

Die Architektur vereint klare Linien, warme Materialien und durchdachte Raumkonzepte. Jede Wohnung öffnet sich über große Glasflächen zum Grün und zur Donau – ein Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit durchzieht das gesamte Ensemble. In diesem Mehrparteienhaus wohnen Sie **modern, ruhig und dennoch bestens angebunden** – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Ein modernes Ensemble aus 8 exklusiven Wohnungen und 1 Penthouse mit Privatpool – errichtet in Ziegelmassivbauweise von der renommierten ZÖFA GmbH. Die Wohnflächen überzeugen mit intelligenten Grundrissen, großzügigen Außenflächen (Gärten, Terrassen oder Balkone) und hochwertiger Ausstattung.

- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohn-Nutzflächen- ca. 53 m²- ca. 70 m²
- Private Außenflächen: Garten, Terrasse oder Balkon
- Penthouse mit Pool als Highlight des Projekts

#### Ausstattung & Besonderheiten

• Erstbezug & hochwertige Materialien

- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- elektrische Raffstores von JOSKO
- Fischgrät-Parkettböden in den Wohnräumen
- Travertin-Natursteinböden in Bad und Küche
- Fußbodenheizung für behagliches Wohnklima
- Vollholz-Terrassenbeläge von Kramer & Kramer
- Überdachte Parkplätze und Abstellräume

## Lage, Infrastruktur & Bildungseinrichtungen

- Ob Spaziergänge entlang des **Donauradwegs**, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage am Wasser die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt.
- Kindergarten, Volksschule, Lebensmittelgeschäfte und charmante Restaurants sind bequem **fußläufig erreichbar**.
- Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Langenlebarn liegt nur wenige Gehminuten entfernt, die neu errichtete Park & Ride-Anlage sorgt für zusätzlichen Komfort.
- Von hier aus sind Sie in wenigen Minuten in Tulln, rasch in Wien oder im Tullnerfeld –
  perfekt für Pendler und Naturliebhaber zugleich.

#### Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <4.000m Krankenhaus <4.500m

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <4.000m Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <5.000m

#### Sonstige

Geldautomat <5.000m Bank <5.000m Post <500m Polizei <4.500m

# Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <1.000m Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap