

4 Zimmer Wohnung mit Dachgarten



Beispiel Dachterrasse

Objektnummer: 4952

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,58 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Sonstige Kosten:	133,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

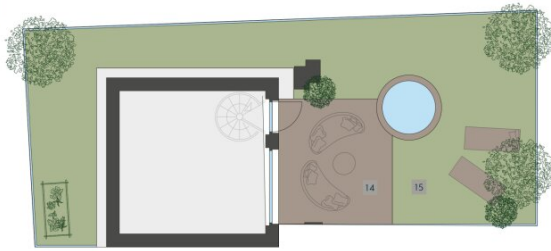








FLOOR PLAN



LAGE IM HAUS

Nordansicht

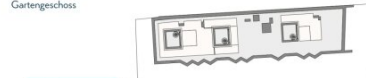


Ostansicht Haus 2



Langenlebarnersstrasse

Gartengeschoss



Dachgeschoss



Ostansicht
Langenlebarnersstrasse
Ostansicht



JUNGE RÖMER

Langenlebarners Strasse 5-7
3430 Tulln an der Donau
steinberg.at/LALE5

TOP 36 Dachgeschoss

Wohnflächen 118,30 m²
Aussenflächen 80,18 m²

Wohnflächen	
1 Vorraum	12,77 m ²
2 Abstellraum VZ	2,02 m ²
3 Badezimmer	4,84 m ²
4 WC	1,60 m ²
5 Abstellraum Z1	2,00 m ²
6 Zimmer 1	12,10 m ²
7 Abstellraum Z2	2,00 m ²
8 Zimmer 2	12,51 m ²
9 Abstellraum MB	5,90 m ²
10 Masterbedroom	15,63 m ²
11 Badezimmer MB	5,35 m ²
12 Wohnküche	41,58 m ²

Aussenflächen	
13 Balkon	6,15 m ²
14 Dachterrasse	13,45 m ²
15 Dachgarten	60,58 m ²

Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/10/24 | Version: 05/08/25

Planmaß Floor Plan: A3 | M 1:100





JUNGE RÖMER

Langenlebarner Strasse 5-7
3430 Tulln an der Donau
steinberg.at/LALE5

ÜBERSICHTSPLÄNE

ERDGESCHOSS

TOP 1 - TOP 12



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse. Planstand: 18/10/24 | Version: 03/09/25



STEINBERG



JUNGE RÖMER

Langenlebner Strasse 5-7
3430 Tulln an der Donau
steinberg.at/LALE5

ÜBERSICHTSPLÄNE

OBERGESCHOSS

TOP 13 - TOP 24



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/10/24 | Version: 03/09/25



STEINBERG



JUNGE RÖMER

Langenlebarner Strasse 5-7
3430 Tulln an der Donau
steinberg.at/LALE5

ÜBERSICHTSPLÄNE

DACHGESCHOSS

TOP 25 - TOP 36



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse. Planstand: 18/10/24 | Version: 03/09/25





JUNGE RÖMER

Langenlebarner Strasse 5-7
3430 Tulln an der Donau
steinberg.at/LALE5

ÜBERSICHTSPLÄNE

DACHGARTEN

DACHDRAUFSICHT



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse. Planstand: 18/10/24 | Version: 03/09/25



STEINBERG

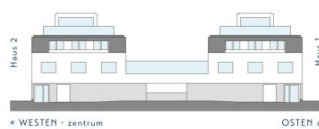


JUNGE RÖMER

Langenlebarner Strasse 5-7
3430 Tulln an der Donau
steinberg.at/LALE5

ÜBERSICHTSPLÄNE

SÜDANSICHT - Langenlebarner Strasse Richtung Norden



NORDANSICHT - Garten Richtung Süden



WESTANSICHT Gärten, Innenhof Richtung Osten



OSTANSICHT Gärten, Innenhof Richtung Westen



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/10/24 | Version: 03.09.2025



STEINBERG



JUNGE RÖMER

Langenlebarner Strasse 5-7
3430 Tulln an der Donau
steinberg.at/LALE5

ÜBERSICHTSPLÄNE

TIEFGARAGE

KELLERGEOSCHOS



Halbungsansicht: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohmaße. Planstand: 18/10/24 | Version: 03/09/25



STEINBERG

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 zukunftsicheren 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 36 ist eine Dachgeschosswohnung in hofseitiger Lage und bietet Ihnen auf ca. 118,30m² Wohnfläche ein Wohnzimmer mit Anschlüssen für eine offene Küche, 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß und ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Ein separates WC mit Handwaschbecken sowie 4 Abstellräume. Die Außenfläche umfasst einen ca. 60,58m² großen Dachgarten (Ausführung in Kunstrasen), eine ca. 13,45m² große Dachterrasse sowie einen ca. 6,15m² großen Balkon.

Einen Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage können Sie um € 25.000,- erwerben. Eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen, finden Sie hier:

<https://www.immobilien86.at/projekt-junge-roemer>

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 Kunst- und 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