3 Zimmer Gartenwohnung in zentraler Lage



Beispiel Gartenwohnung

Objektnummer: 4946

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:	75,34 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	448.000,00 €
Betriebskosten:	147,00 €
Sonstige Kosten:	85,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln















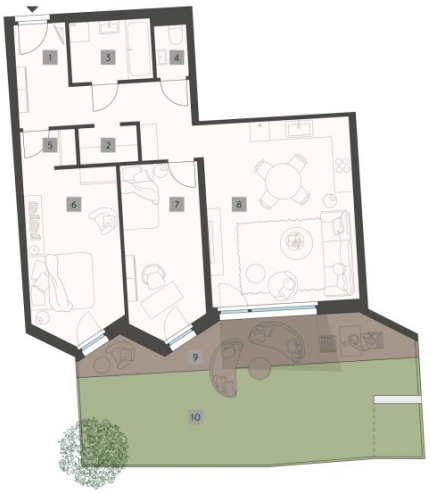








FLOOR PLAN



LAGE IM HAUS



JUNGE RÖMER

Langenlebarner Strasse 5-7
3430 Tulln an der Donau

steinberg.at/LALE5

TOP 3 EG/Gartengeschoss

Wohnflächen	**75,34 m²**
Aussenflächen	**43,15 m²**

Wohnflächen		
1	Vorraum	11,82m²
2	Abstellraum VZ	2,02 m²
3	Badezimmer	4,67 m²
4	WC	1,60 m²
5	Abstellraum Z1	2,00 m²
6	Zimmer 1	14,79 m²
7	Zimmer 2	12,42 m²
8	Wohnküche	26,02 m²
Aussenflächen		
9	Terrasse	12,16 m²
10	Garten	30,99 m²

Haftungsausschluss: Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/11/24 | Version: 05/08/25

Planmaß Floor Plan: A3 | M 1:100

0 5

Süden

STEINBERG

JUNGE RÖMER

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

ERDGESCHOSS

TOP 1 - TOP 12



« NORDEN - Donau

SÜDEN - Langenlebarner Strasse »

Haftungsausschluss: Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/11/24 | Version: 03/09/25

Süden

STEINBERG

JUNGE RÖMER

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

OBERGESCHOSS

TOP 13 - TOP 24



« NORDEN - Donau

SÜDEN - Langenlebarner Strasse »

Haftungsausschluss: Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/11/24 | Version: 03/09/25

Süden

STEINBERG

JUNGE RÖMER

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

DACHGESCHOSS

TOP 25 - TOP 36



« NORDEN - Donau

SÜDEN - Langenlebarner Strasse »

Haftungsausschluss: Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/11/24 | Version: 03/09/25

Süden

STEINBERG

JUNGE RÖMER

Langenlebarner Strasse 5-7
3430 Tulln an der Donau

steinberg.at/LALE5

ÜBERSICHTSPLÄNE

DACHGARTEN

DACHDRAUFSICHT



« NORDEN - Donau

SÜDEN - Langenlebarner Strasse »

Haftungsausschluss: Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/11/24 | Version: 03/09/25

Süden

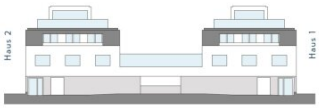
STEINBERG

JUNGE RÖMER

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

SÜDANSICHT - Langenlebarner Strasse Richtung Norden



« WESTEN - zentrum OSTEN »

NORDANSICHT - Garten Richtung Süden



« OSTEN WESTEN - Zentrum »

WESTANSICHT Gärten, Innenhof Richtung Osten



« SÜDEN - Langenlebarner Strasse NORDEN - Donau »

OSTANSICHT Gärten, Innenhof Richtung Westen



« NORDEN - Donau SÜDEN - Langenlebarner Strasse »

Haftungsausschluss: Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/11/24 | Version: 03 09 2025

Süden

STEINBERG

JUNGE RÖMER

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

TIEFGARAGE

KELLERGESCHOSS



« NORDEN - Donau

SÜDEN - Langenlebarner Strasse »

Haftungsausschluss: Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/11/24 | Version: 03/09/25

Süden

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 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 3 ist eine Gartenwohnung 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 zwei Abstellräume. Die Außenfläche umfasst eine ca. 12,16m² große Terrasse und einen 30,99m² großen Garten.

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.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap