2 Zimmer Wohnung mit Terrasse



Beispiel Wohnzimmer mit Aufgang zur Dachterrasse

Objektnummer: 5091

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:	47,69 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	292.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

H +436641435340




















THE MODERN WOMAN
MAASAI








TOP 25 B2
47,69 m2
TOP 11
STH=492
90
200
VORRAUM
Holz
5,09m2
TOP 11B
STH=492
TOP 11A
STH=492
VORRAUM
Holz
5,73m2
BAD
Fstzg
3,97m2
WC
Fstzg
1,35m2
WM/WT
WW
WB
GS
EH
KS
WOHNKÜCHE
Holz
24,19m2
2%
80
200
WW
WM/WT
BAD
Fstzg
4,16m2
WC
Fstzg
1,35m2
AR
Holz
1,29m2
AR
Holz
2,29m2
ZIMMER
Holz
10,16m2
TERRASSE
Fstzg
8,37m2
VORRAUM
Holz
11,30m2
ZIMMER
Holz
13,01m2
ZIMMER
Holz
13,01m2
WB
GS
EH
KS
WOHNKÜCHE
Holz
21,53m2
TERRASSE
Fstzg
4,86m2
2%

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

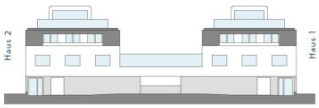
STEINBERG

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 25B ist eine Dachgeschosswohnung in hofseitiger Lage und bietet Ihnen auf ca. 47,69 m² Wohnfläche ein Wohnzimmer mit Anschlüssen für eine offene Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss und 1 Abstellraum. Die Außenfläche umfasst eine ca. 8,37 m² große Terrasse.

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