The Bakery TOP 2 | NEUBAU IN BESTER TULLNER INNENSTADTLAGE | LETZTE WOHNUNG

Objektnummer: 2173/2

Eine Immobilie von Eschbacher Immobilien Vermittlungs GmbH

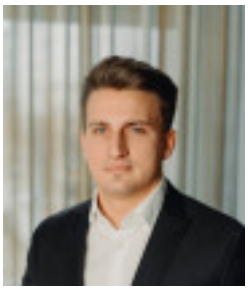
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Lagerfläche:	4,08 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Eschbacher

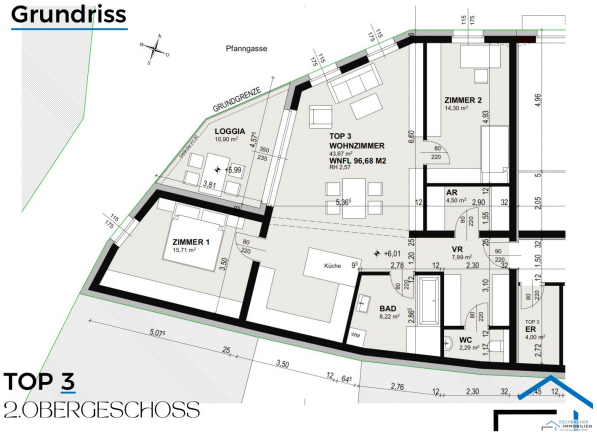
Eschbacher Immobilien Vermittlungs GmbH
Sonnengasse 19
3451 Michelndorf

THOMES.IMMO
Symbolbild, mit KI-Unterstützung erstellt
ESCHBACHER
IMMOBILIEN
Die etwas anderen Makler

THOMES.IMMO
ESCHBACHER
IMMOBILIEN

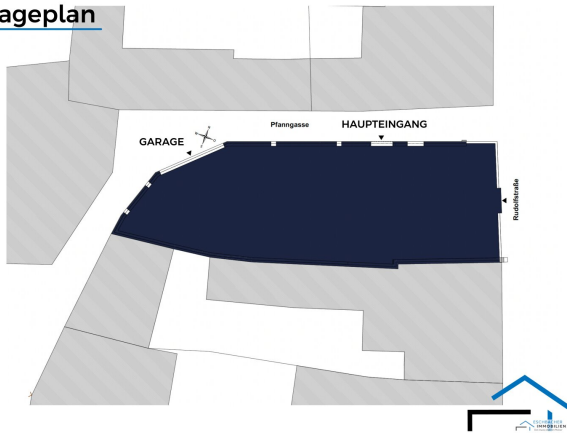
THOMES.IMMO
ESCHBACHER
IMMOBILIEN
Die etwas anderen Makler

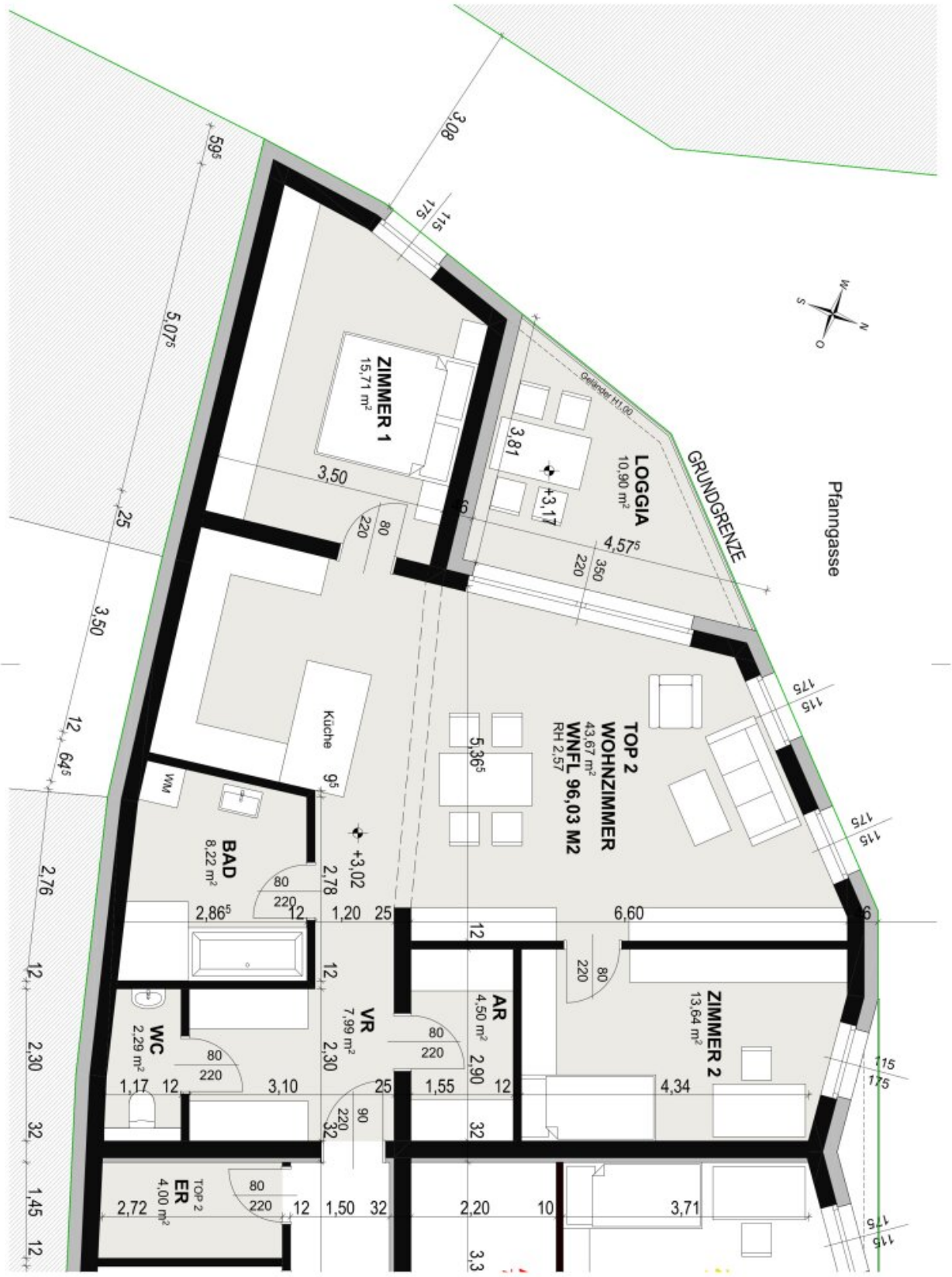
Grundriss



TOP 3
2.OBERGESCHOSS

Lageplan





THOMES | RUDOLFSTRASSE 11 | TULLN | GRUNDRISS | TOP 2 | 1:50 | 07.07.2026 | HSTU 412 V05

ESCHBACHER IMMOBILIEN
Die etwas anderen Makler

Objektbeschreibung

THE BAKERY | TOP 3 | Rudolfstraße 11, 3430 Tulln

Mitten in Tulln. Hochwertig gebaut. Bereits in Bau. Nur noch eine Wohnung verfügbar.

In der Rudolfstraße 11 entsteht mit The Bakery ein hochwertiges, freifinanziertes Eigentumsprojekt in einer der zentralsten Lagen Tullns.

The Bakery ist ein Projekt von Thomes Immo und wird von der renommierten Baufirma Thomes Hausbau & Architektur realisiert. Das Projekt befindet sich bereits in Umsetzung und wird unabhängig vom weiteren Abverkauf planmäßig fertiggestellt. Für Käufer bedeutet das Planungssicherheit und einen bereits laufenden Baufortschritt.

Die Kombination aus moderner Architektur, durchdachten Grundrissen, hochwertiger Gebäudetechnik und der unmittelbaren Nähe zu Hauptplatz, Donaulände, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie macht dieses Projekt besonders attraktiv. Von den Wohneinheiten sind aktuell nur noch Top 2 und Top 3 verfügbar.

DIE LETZTEN BEIDEN WOHNUNGEN

TOP 2 | 1. Obergeschoß

- ca. 96,03 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- ca. 10,90 m² Loggia
- separater Abstellraum ca. 4,08 m²
- **Kaufpreis belagsfertig: EUR 649.000**

TOP 3 | 2. Obergeschoß

- ca. 96,68 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- ca. 10,90 m² Loggia
- separater Abstellraum ca. 4,08 m²
- **Kaufpreis belagsfertig: VERKAUFT**

WOHNEN MIT RUHE UND ABENDSONNE

Beide Wohnungen sind westlich in den rückwärtigen Bereich des Gebäudes orientiert.

Der großzügige Wohn, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnungen und öffnet sich direkt zur Loggia.

Durch die großen Fensterflächen und die bodenebene Hebeschiebetür entsteht ein heller und offener Wohnbereich mit angenehmer Nachmittagssonne und Abendsonne.

Die zwei Schlafzimmer, das großzügige Badezimmer, ein separates WC sowie ausreichend Stauraum sorgen für eine durchdachte und alltagstaugliche Raumaufteilung.

HOCHWERTIGE TECHNIK BEREITS INKLUDIERT

Schon die belagsfertige Ausführung zeigt den hohen Qualitätsstandard des Projekts.

Hochwertige Materialien und moderne Gebäudetechnik sind bereits in dieser Ausbaustufe fester Bestandteil.

Zu den HIGHLIGHTS zählen:

- Massivbauweise bei Außen und Innenwänden
- effiziente Wärmepumpe
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Josko Platin Holz Alu Fenster mit Dreifachverglasung und Rollläden
- elektrische Rollläden der Firma Josko
- bodenebene Hebeschiebetür
- Loxone Smarthome System
- Loxone Video Gegensprechanlage mit smartem Zutrittssystem
- hochwertiger Personenaufzug

INDIVIDUELL FERTIGSTELLEN ODER SCHLÜSSELFERTIG AUSBAUEN

Der angebotene Kaufpreis im Inersat bezieht sich auf die belagsfertige Ausführung.

Damit haben Käufer die Möglichkeit, Böden, Fliesen und Sanitärausstattung nach den eigenen

Vorstellungen fertigzustellen. **Auf Wunsch kann die Wohnung gegen einen Aufpreis von EUR 50.000 vollständig schlüsselfertig ausgeführt werden, siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung.** Die schlüsselfertige Ausführung umfasst unter anderem österreichischen Fischgrätparkett, erhöhte Innentüren (2,20m), italienisches Feinsteinzeug von Marazzi sowie hochwertige Sanitärausstattung von Laufen und hansgrohe. Schlüsselfertig = Koffer packen und einziehen.

PARKEN DIREKT IM HAUS

In der hauseigenen Garage stehen aktuell noch zwei Garagenstellplätze zur Verfügung.

Kaufpreis je Stellplatz: EUR 30.000

Die Stellplätze verfügen bereits über **eine Leerverrohrung für die spätere Installation einer E Ladestation.**

BESTE INNENSTADTLAGE

Die Rudolfstraße liegt direkt in der Tullner Innenstadt. Geschäfte, Gastronomie, Apotheke, Schulen und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der Hauptplatz, die Donaulände und der Bahnhof Tulln Stadt sind bequem zu Fuß erreichbar.

Supermarkt ca. 2 Gehminuten

Apotheke/Hauptplatz ca. 3 Gehminuten

Volks- und Mittelschule ca. 4 Gehminuten

Bahnhof Tulln Stadt ca. 8 Gehminuten

ENERGIE UND PROJEKTDATEN

- Freifinanziertes Eigentumsprojekt

- Neubau in gewohnter Massivbauweise
- Erstbezug
- Lift vorhanden
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- HWB 29,6 kWh/m²a
- fGEE 0,69
- Bereits in Bau
- Fertigstellung 2027

NUR NOCH EINE WOHNUNG VERFÜGBAR

Das Projekt wird bereits umgesetzt und unabhängig vom weiteren Abverkauf fertiggestellt.

Wenn Sie eine hochwertige Neubauwohnung mit großzügiger Wohnfläche in echter Tullner Innenstadtlage suchen, bieten die beiden letzten verfügbaren Einheiten eine seltene Gelegenheit, modernen Neubau mit zentralem Stadtwohnen zu verbinden.

Besichtigungen des bereits laufenden Bauprojekts sind nach Terminvereinbarung möglich.

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Expose, die Grundrisse sowie die detaillierte Bau und Ausstattungsbeschreibung und beraten Sie persönlich zu den verfügbaren Einheiten.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auch unter www.thomes-immo.at.

Beratung & Verkauf

Eschbacher Immobilien Vermittlungs GmbH

Wolfgang Eschbacher

T: +43 664 343 0 636

M: wolfgang@eschbacher-immobilien.at

Konditionen:

Kaufpreis: ab EUR 649.000,-

Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer,
- 1,1% Grundbucheintragung,
- 1,5% Vertragserrichtung zzgl. 20% USt.
- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Es wird auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer und Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und sind ohne Gewähr!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://eschbacher-immobilien-vermittlungs.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap