TOP 1 | The Brick Lane | Schlüsselfertiger Neubau in Tulln | Gartenwohnung



Wohnbereich

Objektnummer: 2173/3

Eine Immobilie von Eschbacher Immobilien Vermittlungs GmbH

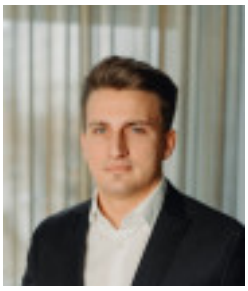
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	106,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	409.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

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
ESCHBACHER
IMMOBILIEN
Die etwas anderen Makler


THOMES.IMMO


THOMES.IMMO
*Symbolbild mit KI-Unterstützung


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


THOMES.IMMO
*Symbolbild mit KI-Unterstützung
ESCHBACHER
IMMOBILIEN


THOMES.IMMO
*Symbolbild mit KI-Unterstützung
ESCHBACHER
IMMOBILIEN

THOMES.IMMO

Brick Lane

Alter Ziegelweg 2
3430 Tulln an der Donau

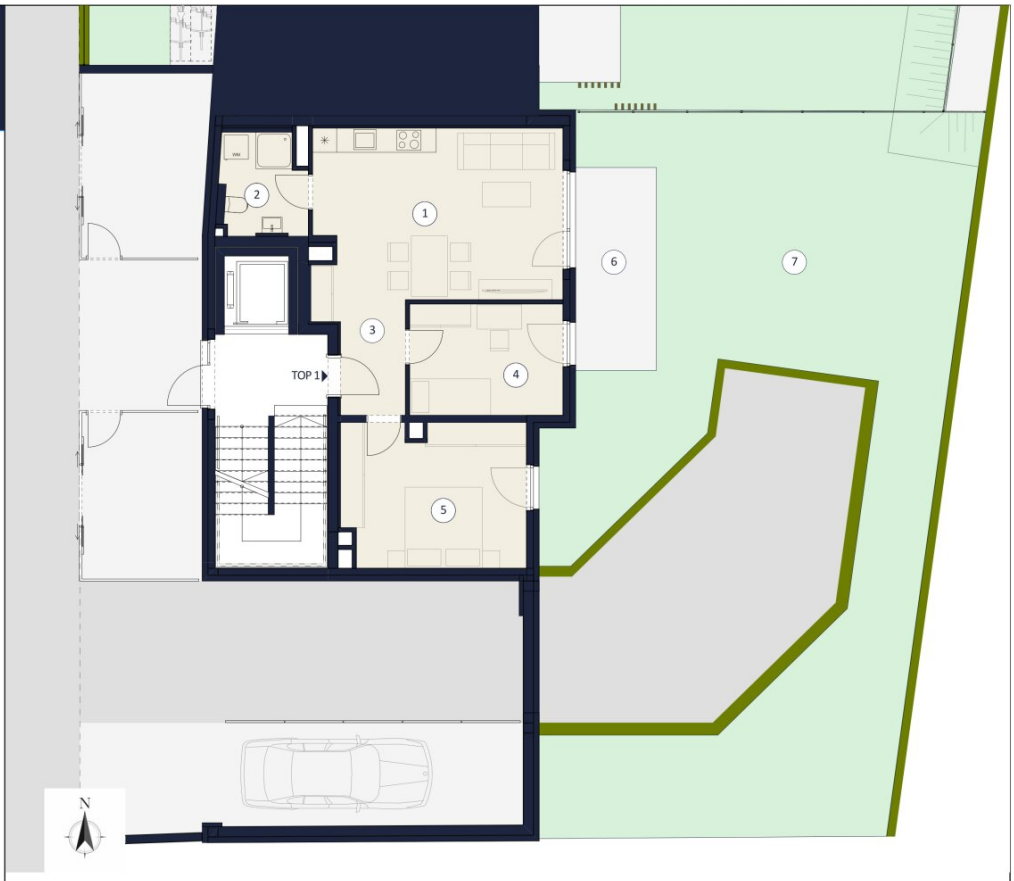
TOP 1 - ERDGESCHOSS

1	Wohnküche	27,04	m²
2	Bad	4,99	m²
3	Vorraum	3,70	m²
4	Zimmer 1	10,41	m²
5	Zimmer 2	15,89	m²
6	Terrasse	10,00	m²
7	Garten	106,08	m²
	Wohnfläche	**62,03**	**m²**
	Freifläche	**116,08**	**m²**

ÜBERSICHT







Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellung sind unverbindliche Plankopien.
Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gibt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße

Objektbeschreibung

THE BRICK LANE | HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN TULLN | SCHLÜSSELFERTIG AB EUR 295.000

TOP 1

Frauenhofnerstraße 21 / Alter Ziegelweg, 3430 Tulln

Ruhig wohnen. Gut angebunden. Mit eigenem Garten oder Balkon.

In der Frauenhofnerstraße 21 entsteht mit **The Brick Lane** ein freifinanziertes Wohnprojekt mit elf Eigentumswohnungen. Moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und eine hochwertige schlüsselfertige Ausstattung verbinden sich mit einer ruhigen Wohnlage und kurzen Wegen im Alltag.

The Brick Lane ist ein Projekt von **Thomes Immo** und wird von **Thomes Hausbau & Architektur** realisiert. Die Fertigstellung ist für **Juni 2027** vorgesehen.

Ob Gartenwohnung mit eigenem Eingang, kompakte Wohnung mit überdachtem Balkon oder Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlicher Raumhöhe und Galerievorbereitung: Brick Lane bietet unterschiedliche Wohnmöglichkeiten in einer überschaubaren Wohnanlage.

DIE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

- Elf Eigentumswohnungen auf drei Wohnebenen
- Energieeffiziente Bauweise und Heizsystem
- Wohnflächen von ca. 41,89 bis 62,03 m²
- Zwei bis drei Zimmer
- Jede Wohnung mit privatem Außenbereich
- Gartenwohnungen mit jeweils ca. 10 m² Terrasse

- Eigengärten mit bis zu ca. 106 m²
- Balkonwohnungen mit ca. 9,56 bis 12,48 m² Außenfläche
- Kellerabteile und Fahrradabstellplätze
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis ins 2. Obergeschoss
- **Kaufpreise schlüsselfertig ab EUR 295.000**

Top 2, 3, 4 sind aktuell reserviert, Top 8 verkauft.

WOHNEN MIT EIGENEM GARTEN ODER BALKON

Die offenen Wohnbereiche mit Platz zum Kochen, Essen und Entspannen bilden das Herzstück der Wohnungen. Der direkte Zugang zur Terrasse oder zum Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen.

Im Erdgeschoss bieten die Wohnungen eine Terrasse und den direkt verbundenen Eigengarten. Besonders großzügig präsentiert sich Top 1 mit drei Zimmern und einem Garten von ca. 106 m². Top 1 und 2 verfügt zusätzlich über einen eigenen Wohnungseingang, einen Vorgarten mit privaten Fahrradabstellplatz.

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss besitzen überdachte Balkone. Durchdachte Raumaufteilungen und die Belichtung von zwei Gebäudeseiten schaffen helle, gut nutzbare Wohnräume.

BESONDERES RAUMGEFÜHL IM DACHGESCHOSS

Im 2. Obergeschoss sorgen **Raumhöhen von teilweise bis zu ca. 4,80 m** und zusätzliche Dachflächenfenster für ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Die elektrisch bedienbaren Dachfenster von Velux sind mit automatischer Lüftung und Regensensor ausgestattet. Sämtliche Wohnungen dieser Ebene verfügen über einen eigenen Balkon und eine Klimaanlagenvorbereitung.

Bei **Top 8, 10 und 11** ist zusätzlich eine Galerievorbereitung für weiteren Stauraum vorgesehen.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG BEREITS IM KAUFPREIS ENTHALTEN

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig gemäß Bau und Ausstattungsbeschreibung** übergeben. Hochwertige Böden, Fliesen, Sanitärausstattung und Innentüren sind bereits Bestandteil des ausgeschriebenen Kaufpreises.

Zu den Highlights zählen:

- Massivbauweise mit massiven Außenwänden und Innenwänden
- Zentrale Erdwärmepumpe mit geothermischen Tiefenbohrungen
- Fußbodenheizung und passive, saisonale Fußbodenkühlung
- Josko Safir 2.0 Fenster aus Kunststoff und Aluminium mit Dreifachverglasung
- Inkl. Elektrisch bedienbare Rollläden
- Fischgrätparkett aus Eiche von Weitzer
- Italienisches Feinsteinzeug von Marazzi
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Erhöhte Innentüren mit 2,20 m Höhe

- Videosprechanlage

- Glasfaseranbindung

Die passive Kühlung nutzt die Tiefenbohrungen zur sommerlichen Temperierung über die Fußbodenflächen. Die Umstellung zwischen Heizbetrieb und Kühlbetrieb erfolgt zentral und saisonal.

Die schlüsselfertige Ausstattung umfasst die vorgesehenen Oberflächen und Einrichtungen gemäß Projektstandard. Eine Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten.

PARKEN DIREKT IM HAUS

Zur Wohnanlage gehören **zehn Tiefgaragenstellplätze sowie ein zusätzlicher überdachter Stellplatz im Einfahrtsbereich**. Für jede Wohnung ist ein separat zu erwerbender Stellplatz vorgesehen.

Kaufpreis je Stellplatz: ab EUR 25.000

Die Stellplätze verfügen über eine Leerverrohrung für die spätere Installation einer Ladestation für Elektroautos mit vorgesehener Anbindung an den eigenen Stromzähler.

Ein Personenaufzug verbindet die Tiefgarage mit sämtlichen Wohnebenen. Ergänzt wird das Angebot durch Fahrradabstellplätze, einen Kinderwagenabstellraum und eine Paketbox der Post.

RUHIGE WOHNLAGE MIT KURZEN WEGEN

The Brick Lane liegt in einer ruhigen Wohngegend von Tulln und bietet gleichzeitig eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergarten und der Bahnhof Tulln Stadt sind zu Fuß erreichbar.

Die direkte Anbindung an die Fahrradstraße erleichtert Wege durch die Stadt. Die Tullner Innenstadt, die Donaulände und die vielfältigen Freizeitangebote ergänzen das Wohnumfeld.

Ungefähre Gehzeiten:

- Supermarkt: ca. 3 Minuten
- Apotheke: ca. 4 Minuten
- Kindergarten: ca. 6 Minuten
- Bahnhof Tulln Stadt: ca. 7 Minuten

IHR NEUES ZUHAUSE IN TULLN

Ein eigener Garten, ein Balkon oder großzügige Raumhöhen im Dachgeschoss: Bei The Brick Lane finden Sie unterschiedliche Wohnkonzepte mit hochwertiger Ausstattung und gut nutzbaren Grundrissen.

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé, die Grundrisse und die detaillierte Bau und Ausstattungsbeschreibung. In einem persönlichen Gespräch stellen wir Ihnen die verfügbaren Wohnungen vor und unterstützen Sie bei der Auswahl Ihres neuen Zuhauses.

BERATUNG & VERKAUF

Eschbacher Immobilien Vermittlungs GmbH

Wolfgang Eschbacher

T: +43 664 343 0 636

M: wolfgang@eschbacher-immobilien.at

KONDITIONEN

Kaufpreis schlüsselfertig: ab EUR 295.000

Stellplatz separat: ab EUR 25.000

NEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtung durch Rechtsanwalt Dr. Martin Lechner: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung
- Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- Anteilige Anschlussgebühren für Kanal und Wasser

Aufschließungsabgabe und Stromanschlusskosten sind im Kaufpreis enthalten.

Wir sind als Doppelmakler tätig. Zwischen der Eschbacher Immobilien Vermittlungs GmbH und der Verkäuferseite besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

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 <6.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap