

# **Eigentumswohnungen Projekt "Veritas" Gartenwohnung Top 2/2, 3 Zimmer**



Außenansicht straßenseitig

**Objektnummer: 4700**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Königstetter Straße 66 - 68      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3430 Tulln an der Donau          |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 74,34 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 135,53 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 1,97 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 482.100,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 163,55 €                         |
| USt.:                         | 16,36 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





TÜR 2

STIEGE 2

EG - 3 ZIMMER



Wohnfläche 74,34 m²  
Terrasse 15,45 m²  
Garten 135,53 m²  
Lager 1,97 m²  
Stellplatz Option











## Objektbeschreibung

In Tulln an der Donau, Nähe Krankenhaus und Campus Tulln steht ein Wohnbauprojekt mit 29 freifinanzierten, schlüsselfertigen Eigentumswohnungen zwischen 40m<sup>2</sup> und 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ziegelmassivbauweise sowie 38 KFZ Stellplätzen im Bau. Der Verkauf erfolgt PROVISIONSFREI für die Käufer.

Hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit eine langlebige, hochwertige und wertbeständige Immobilie zu erwerben. Das in Niedrigenergiebauweise errichtete Objekt lässt keine Wünsche offen und eignet sich nicht nur hervorragend als private Wohnung zu Eigennutzung sondern ebenso als Vorsorgewohnung.

Die moderne, hauseigene 15kWp Photovoltaik Anlage erzeugt Strom für die Heizung und Allgemeinversorgung und sorgt für niedrige Betriebskosten. Heizung und Warmwasser Aufbereitung erfolgen über eine hauseigene, zentrale Pelletsanlage, die Beheizung über Fußbodenheizung. Alle Details zur Bauweise und Ausstattung finden Sie im Projektfolder.

Die Gartenwohnung Top 2/1 ist ostseitig gelegen und verfügt über 3 Zimmer, einen großen Garten mit einer Terrasse welche man vom Wohnzimmer aus betreten kann, ein Badezimmer mit Badewanne und Walk-in-Dusche, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinen Anschluss.

### **Die Wohnhausanlage verfügt über 38 KFZ-Stellplätze, die sich wie folgt aufteilen:**

Parkplätze in der Tiefgarage, Kaufpreis € 25.000,-

Parkplätze im Multiparker-System, Kaufpreis ab € 19.500,- (nähere Informationen sowie Preisliste finden Sie im Projektfolder).

### **Vorbereitung für E-Ladestation gegen Aufpreis möglich.**

### **Informationen zum Klaus Multiparking System:**

Anders als andere Multiparker Systeme nimmt dieses drei Fahrzeuge übereinander auf, wobei es die Stellplätze vertikal und horizontal verschiebt: nach unten in die Grube oder nach oben in die 3. Parkebene. Der angeforderte Stellplatz (Anforderung mittels Fernbedienung oder App) wird automatisch in Position gebracht. Für maximale Bedienungssicherheit ist die Einfahrtsebene vor der Gesamtanlage durch Tore abgesichert. Dadurch sind die Fahrzeuge auch sicher vor Diebstahl und Vandalismus.

Ein Erklärvideo finden Sie hier auf der website des

Herstellers: <https://www.klaus-multiparking.at/product-semi-automatic/trendvario-6300>

## **Haustechnik:**

Die Wohnhausanlage wird mit einer Pellets-Zentralheizung betrieben. Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, das Warmwasser wird ebenfalls über die zentrale Pelletsheizung erzeugt.

Auf dem Dach des Wohnhauses wird eine PV-Anlage mit einer Leistung von 15 kWp errichtet. Mit der Anlage wird die Abdeckung der laufenden Stromkosten für die allgemeinen Bereiche und den Heizungsbetrieb angestrebt. Ein etwaiger Überschuss wirkt betriebskostenmindernd.

**Die Wohnungen werden alle schlüsselfertig übergeben.** Alle weiteren Informationen finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Projektfolder.

Die niederösterreichische Bezirkshauptstadt Tulln gilt als eine der ältesten Städte in Österreich und liegt direkt am Südufer der Donau. Die harmonische Kleinstadt mit viel Lebens- und Freizeitqualität dient auch als Drehscheibe für die ganze Region. Besondere Bekanntheit erlangte Tulln rund um die Themen Donau, Garten und Kunst. Hervorzuheben ist Tullns Bedeutung als Messestadt, vielfältige Shopping Möglichkeiten runden das Angebot ab.

Verkehrstechnisch ist Tulln gut angebunden. Über die S5 erreichen Sie in rund 20 Minuten die Wiener Stadtgrenze. Von Ihrer Wohnung aus sind Sie in 5 Minuten zu Fuß am Bahnhof von wo aus Sie sich etlicher Bus- und Bahnverbindungen bedienen können.

Tulln bietet ein vielfältiges Freizeitangebot für seine Bürger und ist ein beliebtes Ausflugsziel für Besucher. Das naturbelassene Aubad, das Sport- und Familienbad DonauSplash, die Garten Tulln und das Erlebnis Schiele sind nur einige Attraktionen der Stadt. Der naheliegende Wienderwald lädt zum Wandern und Spaziergehen ein. Sowohl Tulln und als auch seine Umgebung lassen sich hervorragend mit dem Rad erkunden.

## **Lage & Infrastruktur:**

### **Schule & Kindergarten:**

Tulln verfügt neben zahlreichen Kindergärten und Volksschulen, außerdem über **viele weitere schulische und universitäre Einrichtungen** wie Hauptschule, SportNMS, MusikNMS, Gymnasium, HAK, HAS, HBLA, Musikschule und den Campus Tulln mit Universitäts- und Forschungszentrum, Universität für Bodenkultur Wien-Department IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut, Austrian Biotech University of Applied Sciences

### **Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:**

Ein **modernes Apotheken und Ärztezentrum** befindet sich ganz in der Nähe, ebenso wie das **Krankenhaus**.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Viele Supermärkte und das Stadtzentrum mit einem **riesigen Angebot an Shopping Möglichkeiten** in wenigen Gehminuten erreichbar.

### **Freizeit:**

Aubad, Hallenbad, Eislaufplatz, **zahlreiche Sportvereine**, Kunst- und Kulturveranstaltungen, sowie Restaurants, Gasthäuser und Heurigen in der Umgebung stehen Ihnen zur Verfügung.

### **Öffentlicher Verkehr:**

Im **Halbstundentakt** erreichen sie mit der ÖBB vom nahegelegenen Hauptbahnhof Tulln aus **in 20 Minuten Wien** und in 40 Minuten Krems. Der außerhalb der Stadt gelegene Bahnhof Tullnerfeld bietet mit seiner Hochleistungsstrecke sowohl ÖBB als auch Westbahn Verbindungen zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Westen. St. Pölten erreichen sie in ca. 14 Minuten, Linz in ca. 1 Stunde und 10 Minuten.

**Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf [www.tulln.at](http://www.tulln.at).**

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Claudia Friesinger, [cfriesinger@immobilien86.at](mailto:cfriesinger@immobilien86.at), Tel. 0664-1435340

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <575m

Apotheke <325m

Klinik <6.250m

Krankenhaus <300m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <625m

Kindergarten <575m

Universität <525m

Höhere Schule <1.025m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <1.275m

### **Sonstige**

Bank <575m  
Geldautomat <575m  
Post <1.150m  
Polizei <1.425m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Flughafen <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap