

**Ihr Traum vom Wohnen wird wahr: Moderne  
Mietwohnungen im Tullnerfeld**



**Objektnummer: 77663**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fuchsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Pixendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 20,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.095,00 €
Kaltmiete (netto)	778,70 €
Kaltmiete	995,45 €
Betriebskosten:	216,75 €
USt.:	99,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







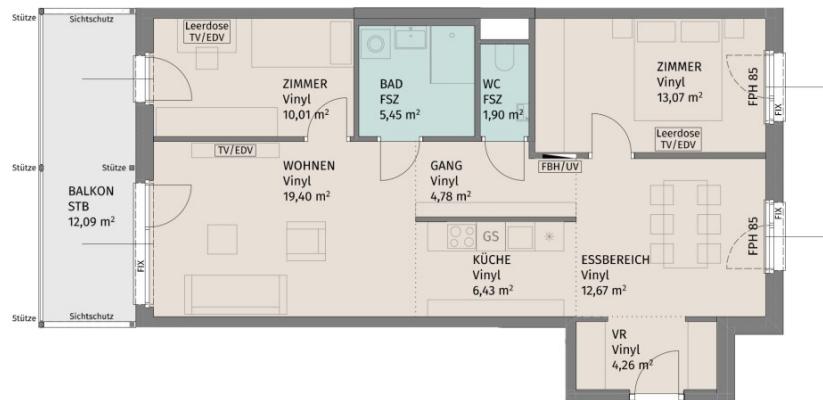




Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





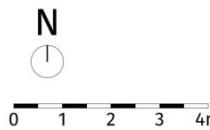
Lageplan ohne Maßstab

Fuchsenstraße 9, A-3441 Pixendorf  
Fuchsenstraße 9\_Stiege 1 / TÜR 8  
1.Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche	77,97 m <sup>2</sup>
Balkon	12,09 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,20 m <sup>2</sup>

BAUHERR:  
LAUDAN Neunzehnte Immobilien GmbH  
LAUDAN Zwanzigste Immobilien GmbH

UNGЕR  
Immobilienmakler  
Datum: 26.04.2024



Die dargestellte Möblierung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsverschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind - ausgenommen Küchen, Bahnwände und / oder Dusche, Waschtisch und WC - nicht Bestandteil der Wohnung. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten, Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Moderne Mietwohnungen! "Lebensraum Tullnerfeld" - Entdecken Sie Ihre neue Wohnoase!

In grüner Lage wurde vor kurzem das beeindruckende Wohnbauprojekt "Lebensraum Tullnerfeld" fertig gestellt, mit gesamt 308 Mietwohnungen sowie 7 Gewerbeträumen! Die 2-5 Zimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 38m<sup>2</sup> und 115 m<sup>2</sup>, somit finden hier sowohl Singles, Pärchen als auch Familien ihr künftiges Zuhause!

Ein Kindergarten und eine Tagesbetreuungsstätte für Kleinkinder direkt vor Ort machen das Leben besonders für Familien angenehm. Als besonderes Highlight ist ein gemütlicher Café/Hofladen geplant, der als Treffpunkt für Bewohner und Nachbarn dient. Zusätzlich stehen den Bewohnern Aufenthaltsmöglichkeiten auf den Dachflächen zur Verfügung, inklusive beschatteter Sitzmöglichkeiten und hauseigener Hochbeete für den Anbau von Gemüse und Kräutern.

Die ausgezeichnete Lage des "Lebensraum Tullnerfeld" mitten im Grünen, nur 10km von der Bezirkshauptstadt Tulln entfernt, verspricht Urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur! Geschäfte des täglichen Bedarfs in Michelhausen und Langenrohr sind nur 5 Autominuten entfernt. Genießen Sie Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Grünflächen, die Raum für Erholung und Entspannung bieten. Die ausgezeichnete Lage ist auch für Pendler nach Wien oder St. Pölten geeignet. Beide Städte sind über den Bahnhof Tullnerfeld innerhalb von 20 Minuten mit dem Zug erreichbar.

#### Allgemeines zum Wohnbauprojekt:

- 308 Wohnungen & 7 Gewerbeinheiten verteilt auf mehrere Bauteile
- 2-5 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 38,2 und 115m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit privater Freifläche in Form von Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
- Einlagerungsraum für jede Wohnung
- Kindergarten & Tagesbetreuungsstätte für Kleinkinder



- Aufwendig gestaltete Außenanlagen und Gemeinschaftsterrassen mit Pergola
- Café/Hofladen im Projekt geplant
- Tiefgarage

**Ausstattungsdetails:**

- Vollständig ausgestattete Küchen
- Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Hochwertiger Design-Vinylboden in den Wohnräumen
- 3 Scheiben Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz
- Betonkernaktivierung
- im Dachgeschoß: Deckenkühlung

**Bezugsfertig:** ab sofort!

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Nebenkosten**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

### 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.250m

#### Nahversorgung

Supermarkt <3.250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <6.750m

#### Sonstige

Bank <3.250m  
Geldautomat <3.250m  
Post <2.000m  
Polizei <4.750m

#### Verkehr

Bus <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN