

## 3 Zimmer Gartenwohnung in zentraler Lage



Beispiel Gartenwohnung

Objektnummer: 4824

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	448.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	85,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

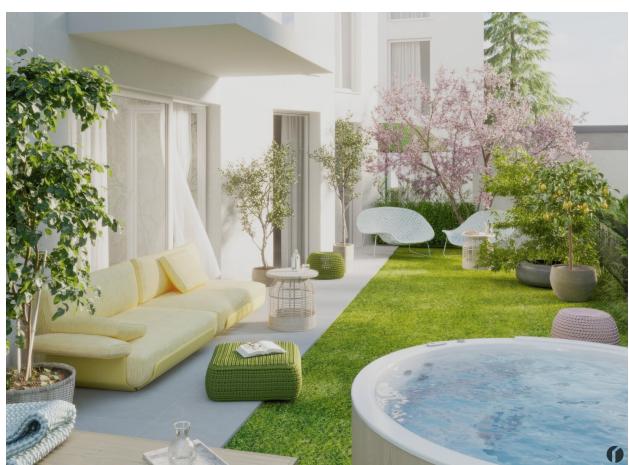
## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln







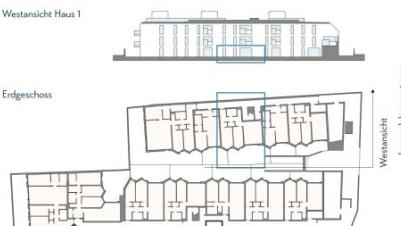


r

FLOOR PLAN



LAGE IM HAUS



  
**JUNGE RÖMER**

Langenlebner Strasse 5-7  
3430 Tulln an der Donau  
steinberg.at/LALE5

**TOP 3** EG/Gartengeschoss

**Wohnflächen** 75,34 m<sup>2</sup>

**Aussenflächen** 43,15 m<sup>2</sup>

<b>Wohnflächen</b>	
1 Vorraum	11,82 m <sup>2</sup>
2 Abstellraum VZ	2,02 m <sup>2</sup>
3 Badezimmer	4,67 m <sup>2</sup>
4 WC	1,60 m <sup>2</sup>
5 Abstellraum ZI	2,00 m <sup>2</sup>
6 Zimmer 1	14,79 m <sup>2</sup>
7 Zimmer 2	12,42 m <sup>2</sup>
8 Wohnküche	26,02 m <sup>2</sup>
<b>Aussenflächen</b>	
9 Terrasse	12,16 m <sup>2</sup>
10 Garten	30,99 m <sup>2</sup>

Hafungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Beleuchtung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbescheinigung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/07/24 | Version: 05/08/25

Floor Plan A3 | M 1:100  
0 5



**STEINBERG** 



## JUNGE RÖMER

Langenlebner Strasse 5-7  
3430 Tulln an der Donau  
[steinberg.at/LALES](http://steinberg.at/LALES)

ÜBERSICHTSPLÄNE

### ERDGESCHOSS

TOP 1 - TOP 12



Hafungsausschluss: Die in der Plananstellung dargestellte Möblierung und Beleuchtung 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: 18/07/24 | Version: 03/09/25



STEINBERG



## JUNGE RÖMER

Langenlebner Strasse 5-7  
3430 Tulln an der Donau  
[steinberg.at/LALES](http://steinberg.at/LALES)

ÜBERSICHTSPLÄNE

### OBERGESCHOSS

TOP 13 - TOP 24



Hafungsausschluss: Die in der Plananstellung dargestellte Möblierung und Beleuchtung 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: 18/07/24 | Version: 05/09/25



STEINBERG



## JUNGE RÖMER

Langenlebner Strasse 5-7  
3430 Tulln an der Donau  
[steinberg.at/LALES](http://steinberg.at/LALES)

ÜBERSICHTSPLÄNE

### DACHGESCHOSS

TOP 25 - TOP 36



Hafungsausschluss: Die in der Plananstellung dargestellte Möblierung und Beleuchtung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbescheinigung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/7/24 | Version: 05/09/25



STEINBERG



## JUNGE RÖMER

Langenlebner Strasse 5-7  
3430 Tulln an der Donau  
[steinberg.at/LALES](http://steinberg.at/LALES)

ÜBERSICHTSPLÄNE

### DACHGARTEN

DACHDRAUFSICHT



« NORDEN - Donau

SÜDEN - Langenlebner Strasse »

Hafungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Beleuchtung 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: 18/07/24 | Version: 05/09/25



STEINBERG

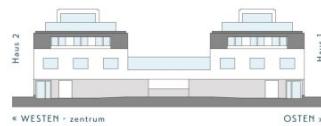


## JUNGE RÖMER

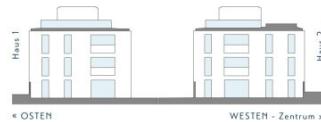
Langenlebner Strasse 5-7  
3430 Tulln an der Donau  
[steinberg.at/LALES](http://steinberg.at/LALES)

ÜBERSICHTSPLÄNE

SÜDANSICHT - Langenlebner Strasse Richtung Norden



NORDANSICHT - Garten Richtung Süden



WESTANSICHT Gärten, Innenhof Richtung Osten



OSTANSICHT Gärten, Innenhof Richtung Westen



Hafungsausschluss: Die in der Planvorstellung dargestellte Möblierung und Beleuchtung 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: 18/07/24 | Version: 05 09 2025



STEINBERG



## JUNGE RÖMER

Langenlebner Strasse 5-7  
3430 Tulln an der Donau  
[steinberg.at/LALES](http://steinberg.at/LALES)

### ÜBERSICHTSPLÄNE

#### TIEFGARAGE KELLERGESELLSCHAFT



« NORDEN - Donau

SÜDEN - Langenlebner Strasse »

Hafungsausschluss: Die in der Planvorstellung dargestellte Möblierung und Beleuchtung 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: 18/07/24 | Version: 03/09/25



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 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup>a; 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 3 ist eine Gartenwohnung in hofseitiger Lage und bietet Ihnen auf ca. 75,34m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Wohnzimmer mit Anschlüssen für eine offene Küche, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie zwei Abstellräume. Die Außenfläche umfasst eine ca. 12,16m<sup>2</sup> große Terrasse und einen 30,99m<sup>2</sup> großen Garten.

Einen Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage können Sie um € 25.000,- erwerben. Eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen, finden Sie hier:

<https://www.immobiliens86.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/m<sup>2</sup>a; 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](mailto: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.

#### 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  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap