

## 4 Zimmer Gartenwohnung Nahe Zentrum und Donaulände



Beispiel Schlafzimmer

**Objektnummer: 4947**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3430 Tulln an der Donau          |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 110,15 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 30,24 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,59                          |
| Kaufpreis:                    | 622.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 216,00 €                         |
| Sonstige Kosten:              | 124,47 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln











Ostansicht Haus 2



Erdgeschoss

Ostansicht  
Langenlebarnerstrasse**JUNGE RÖMER**

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

**TOP 11** EG/Gartengeschoss

**Wohnflächen** 110,15 m<sup>2</sup>  
**Aussenflächen** 41,50 m<sup>2</sup>

| Wohnflächen      |                      |
|------------------|----------------------|
| 1 Vorraum        | 10,51 m <sup>2</sup> |
| 2 Abstellraum VZ | 2,69 m <sup>2</sup>  |
| 3 Badezimmer     | 4,84 m <sup>2</sup>  |
| 4 WC             | 1,60 m <sup>2</sup>  |
| 5 Badezimmer MB  | 5,11 m <sup>2</sup>  |
| 6 Abstellraum MB | 5,06 m <sup>2</sup>  |
| 7 Masterbedroom  | 18,42 m <sup>2</sup> |
| 8 Zimmer 1       | 13,62 m <sup>2</sup> |
| 9 Zimmer 2       | 13,62 m <sup>2</sup> |
| 10 Wohnküche     | 34,68 m <sup>2</sup> |

| Aussenflächen |                      |
|---------------|----------------------|
| 11 Terrasse   | 11,26 m <sup>2</sup> |
| 12 Garten     | 30,24 m <sup>2</sup> |

Haltungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/10/24 | Version: 05/08/25

Planmaß Floor Plan: A3 | 1:1100





**JUNGE RÖMER**

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

## ERDGESCHOSS

TOP 1 - TOP 12



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/10/24 | Version: 03/09/25



STEINBERG



**JUNGE RÖMER**

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

## OBERGESCHOSS

TOP 13 - TOP 24



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/10/24 | Version: 03/09/25



STEINBERG



## JUNGE RÖMER

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

### DACHGESCHOSS

TOP 25 - TOP 36



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse. Planstand: 18/10/24 | Version: 03/09/25





**JUNGE RÖMER**

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

## DACHGARTEN

DACHDRAUFSICHT



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse. Planstand: 18/10/24 | Version: 03/09/25



STEINBERG



## JUNGE RÖMER

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

SÜDANSICHT - Langenlebner Strasse Richtung Norden



NORDANSICHT - Garten Richtung Süden



WESTANSICHT Gärten, Innenhof Richtung Osten



OSTANSICHT Gärten, Innenhof Richtung Westen



Haftungsausschluss: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 18/10/24 | Version: 03.09.2025



STEINBERG



**JUNGE RÖMER**

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

ÜBERSICHTSPLÄNE

## TIEFGARAGE

KELLERGEOSCHOS



Halbungsansicht: Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohmaße. Planstand: 18/10/24 | 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 zukunftsicheren 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 11 ist eine Gartenwohnung in hofseitiger Lage und bietet Ihnen auf ca. 110,15m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Wohnzimmer mit Anschlüssen für eine offene Küche, 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC und ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluß, Waschbecken und Badewanne. Ein separates WC mit Handwaschbecken sowie 2 Abstellräume. Die Außenfläche umfasst eine ca. 11,26<sup>2</sup> Terrassenfläche sowie einen 30,24m<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.immobilien86.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