



# 3430 Tulln an der Donau

Zeiselweg 46

27 freifinanzierte Eigentumswohnungen



**Kontakt:** Ewelina KRAMMER  
01/505 87 75 - 5566  
e.krammer@sz.at



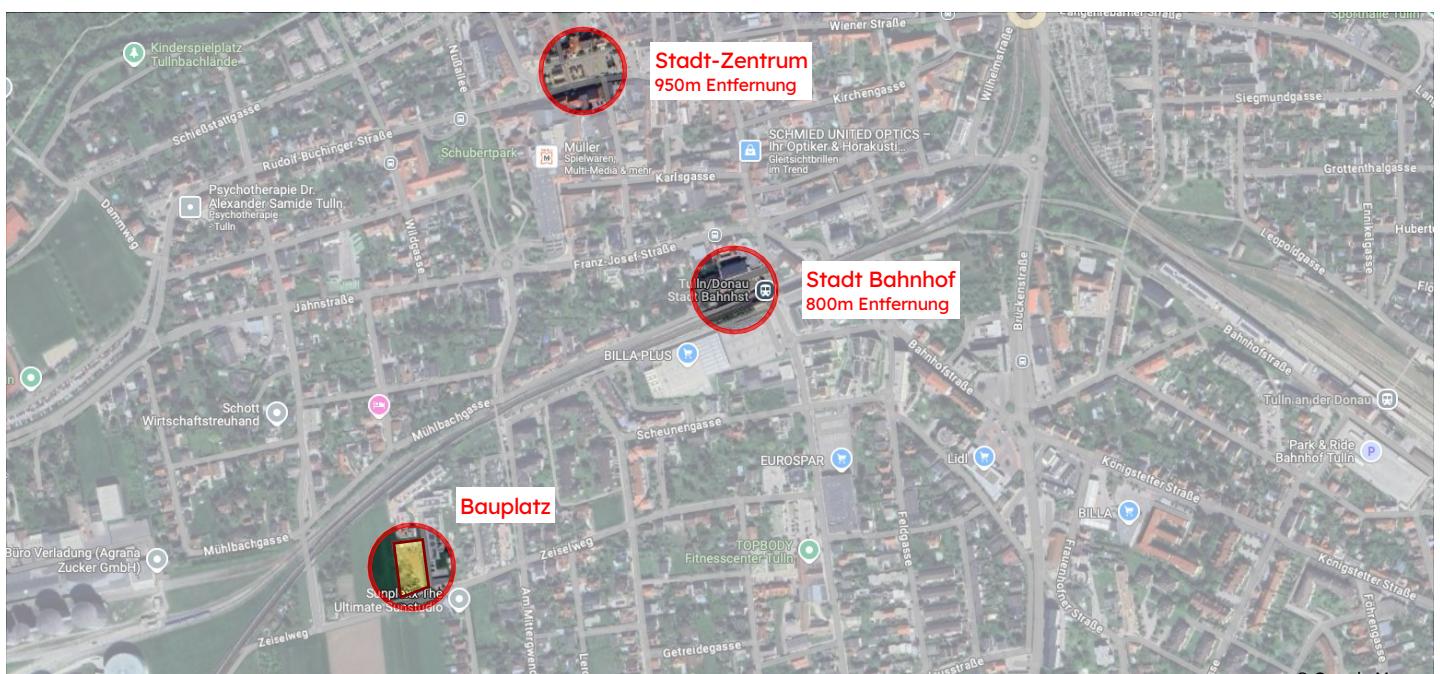
[WWW.LEBENSTRAUMTULLN.AT](http://WWW.LEBENSTRAUMTULLN.AT)

# Inhaltsverzeichnis

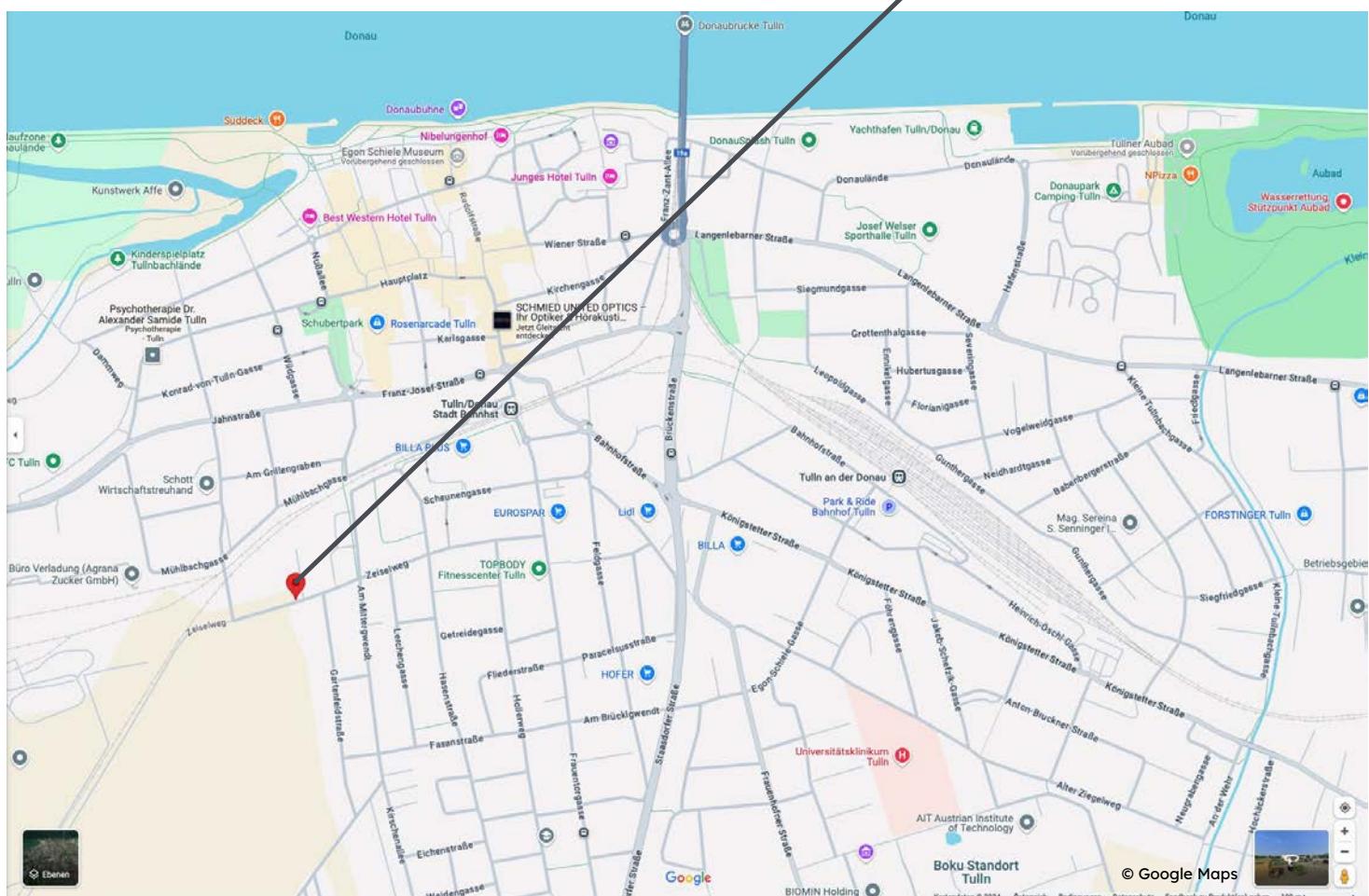
- Umgebung und Lage Seite 1-2
- Das Projekt im Überblick Seite 3-7
- Pläne Seite 8-34
  - Top 1 Seite 8
  - Top 2 Seite 9
  - Top 3 Seite 10
  - Top 4 Seite 11
  - Top 5 Seite 12
  - Top 6 Seite 13
  - Top 7 Seite 14
  - Top 8 Seite 15
  - Top 9 Seite 16
  - Top 10 Seite 17
  - Top 11 Seite 18
  - Top 12 Seite 19
  - Top 13 Seite 20
  - Top 14 Seite 21
  - Top 15 Seite 22
  - Top 16 Seite 23
  - Top 17 Seite 24
  - Top 18 Seite 25
  - Top 19 Seite 26
  - Top 20 Seite 27
  - Top 21 Seite 28
  - Top 22 Seite 29
  - Top 23 Seite 30
  - Top 24 Seite 31
  - Top 25 Seite 32
  - Top 26 Seite 33
  - Top 27 Seite 34
- Kalkulation Seite 35
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung Seite 36-39

# Umgebung & Lage

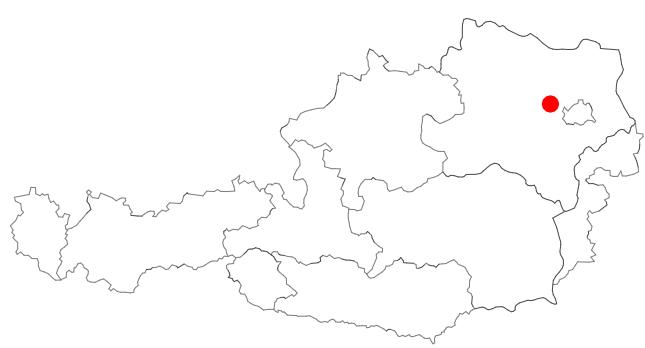
Die Gartenstadt Tulln an der Donau befindet sich etwa 30 Kilometer nordwestlich von Wien, direkt am rechten Ufer der Donau. Tulln ist bekannt für seine historische Altstadt und die schönen Grünanlagen, darunter die Garten Tulln, das Naherholungsgebiet Aubad sowie die Freiflächen an der Donaulände, die oft für Veranstaltungen genutzt werden. Die Stadt ist ein beliebtes Ziel für Ausflüge und bietet viele Freizeitmöglichkeiten am Wasser. Tulln erhielt 1270 das Stadtrecht und ist somit eine der ältesten Städte Österreichs. Mit einer Fläche von ca. 72km<sup>2</sup> und einer Einwohnerzahl von 18.831 Personen liegt die Stadt auf einer Seehöhe von 180m.



Als Bezirkshauptstadt bietet Tulln eine Vielzahl an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Universitäten, Gesundheitseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Vor allem der verkehrsberuhigte Hauptplatz mit Gastronomie und Geschäften aus den verschiedensten Branchen lädt zum Verweilen ein. Von der Wohnhausanlage ist das Zentrum in 12 Gehminuten erreichbar. In der Freizeit lockt Tulln ebenfalls mit einem vielfältigen Angebot. Neben dem beliebten Donauradweg bietet das Aubad ein breites Sportangebot. Auch in der kalten Jahreszeit ist die Stadt mit einem Hallenbad, einem Eislaufplatz und einer Tennishalle gut aufgestellt. Zu den kulturellen Angeboten zählen die Donaubühne für Freiluftveranstaltungen sowie der Stadtsaal - das Danubium.



Ein weiterer Pluspunkt der Stadtgemeinde Tulln ist die außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung. Neben zwei Bahnhöfen, die Tulln mit Wien, St. Pölten und Krems verbinden, verfügt die Stadt auch über ein gutes Fahrradwegenetz, welches immer weiter ausgebaut wird. Der Stadtbahnhof liegt von der Wohnhausanlage ca. 800m entfernt und kann in 10 Minuten zu Fuß bzw. in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden. Darüber hinaus liegt Tulln an einer Schnellstraße (S5) mit kurzen Wegen nach Wien und Krems bzw. St. Pölten.



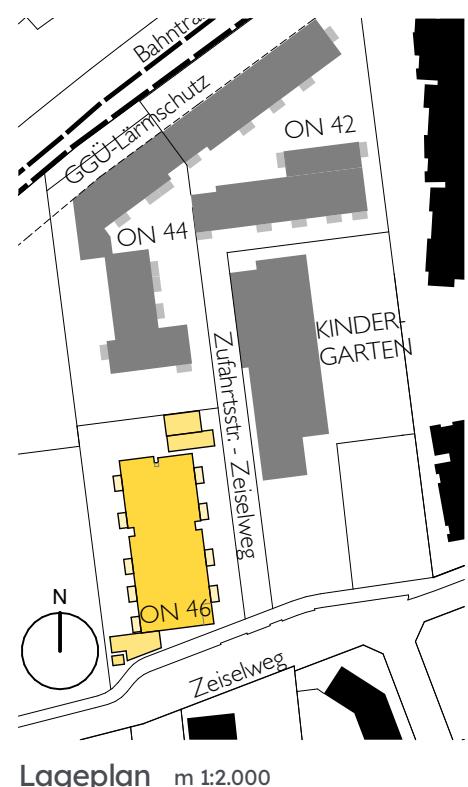
# Das Projekt im Überblick

Der Bauplatz am Zeiselweg 46 in 3430 Tulln bildet den Zugang zu einem kleinen Wohnquartier, das durch seine zentrale Lage sowohl BewohnerInnen als auch BesucherInnen willkommen heißt. Besonders viel Wert wurde auf die Gestaltung der südöstlichen Ecke gelegt, um den einladenden Charakter des Bereichs zu unterstreichen. Die geplante Fassadenbegrünung des Stiegenhauses sowie die Gestaltung des Vorplatzes setzen hier besondere Akzente.

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrtsstraße im Westen, die von Anrainern genutzt werden kann. Fußgänger und Radfahrer gelangen über den Fuß- und Radweg direkt zum Grundstück.

Die Wohnhausanlage umfasst drei Geschoße mit insgesamt 27 Wohnungen und 41 KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage. Der Wohnungsmix bietet 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 53 m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup> mit attraktiven Freiflächen. In den Obergeschoßen verfügen die Wohnungen über überdachte Balkone, während die Erdgeschoßwohnungen mit überdachten Terrassen und privaten Gärten mit eigenem Zugang punkten. Ein besonderes Highlight des Projekts ist der 235 m<sup>2</sup> große Kinderspielplatz, der ausreichend Platz für die jüngsten Bewohner bietet.

Ergänzt wird das Angebot durch einen überdachten Fahrradabstellplatz, der direkt am Radweg liegt und nachhaltige Mobilität fördert. Die umweltfreundliche biogene Fernwärme sorgt für eine nachhaltige und energieeffiziente Wärmelieferung und leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Darüber hinaus bietet ein Lift komfortablen Zugang zu allen Geschoßen, sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und rundet das Konzept ab.



Lageplan m 1:2.000

## ATMOSPHÄRE AM VORPLATZ



Vertikaler Holzlattenzaun unterstreicht besondere Übergänge zwischen Privat und Öffentlich, teilweise berankt



Zelkoven als Schattenbäume

## BEPFLANZUNG AM VORPLATZ



Die Grüne Wand am Zeiselweg / Fassadenbegrünung als Mehrwert

Chinaschilf und Staudenvielfalt am Vorplatz



Berankung des Fahrradflugdaches

## ATMOSPHÄRE im SPIELBEREICH



Schaukel Krabbelnest - Beobachten und Ausruhen



Wellenrutsche am Hochpunkt mit Aussicht

## ESSBARES im SPIELBEREICH



Zieräpfel



Felsenbirnen



Korallen-Ölweiden und Aronia-Berberie

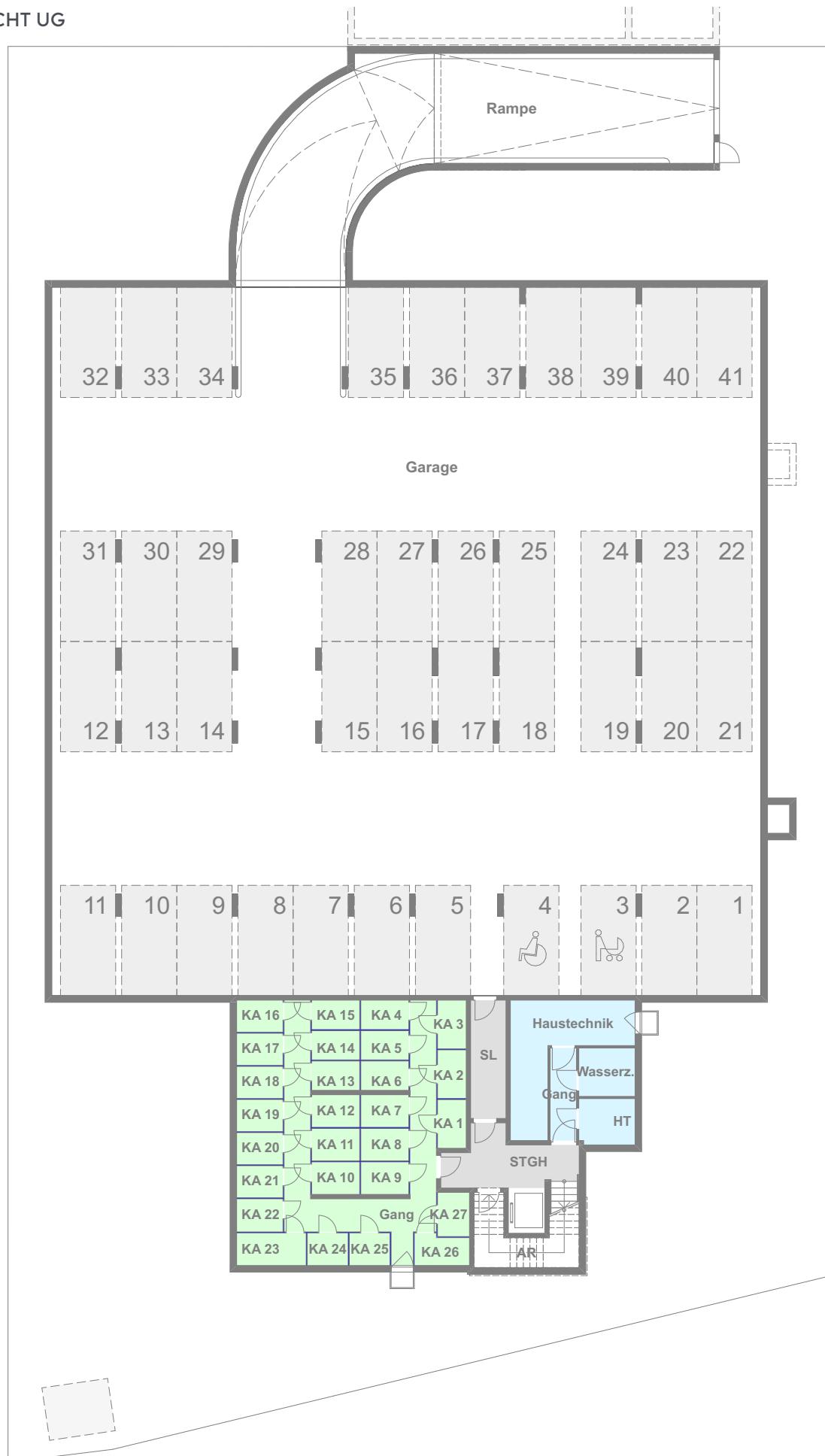


Nektarweiden

brandstätter\_landschaftsarchitektur

DI Barbara BRANDSTÄTTER in Kooperation mit DI Verena FROSCH

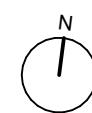
ÜBERSICHT UG



## ÜBERSICHT EG



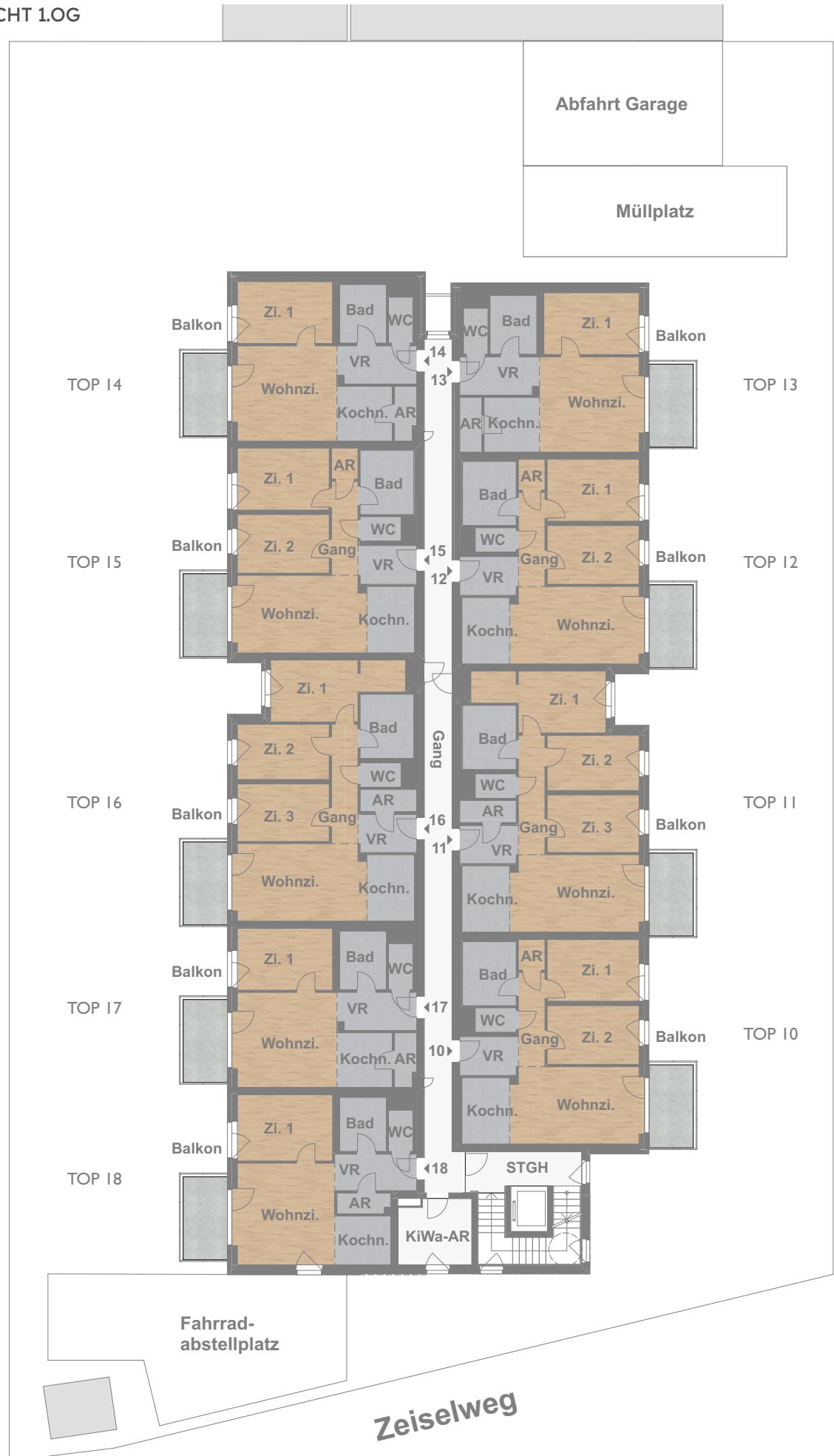
Zufahrtsstraße



m 1:250

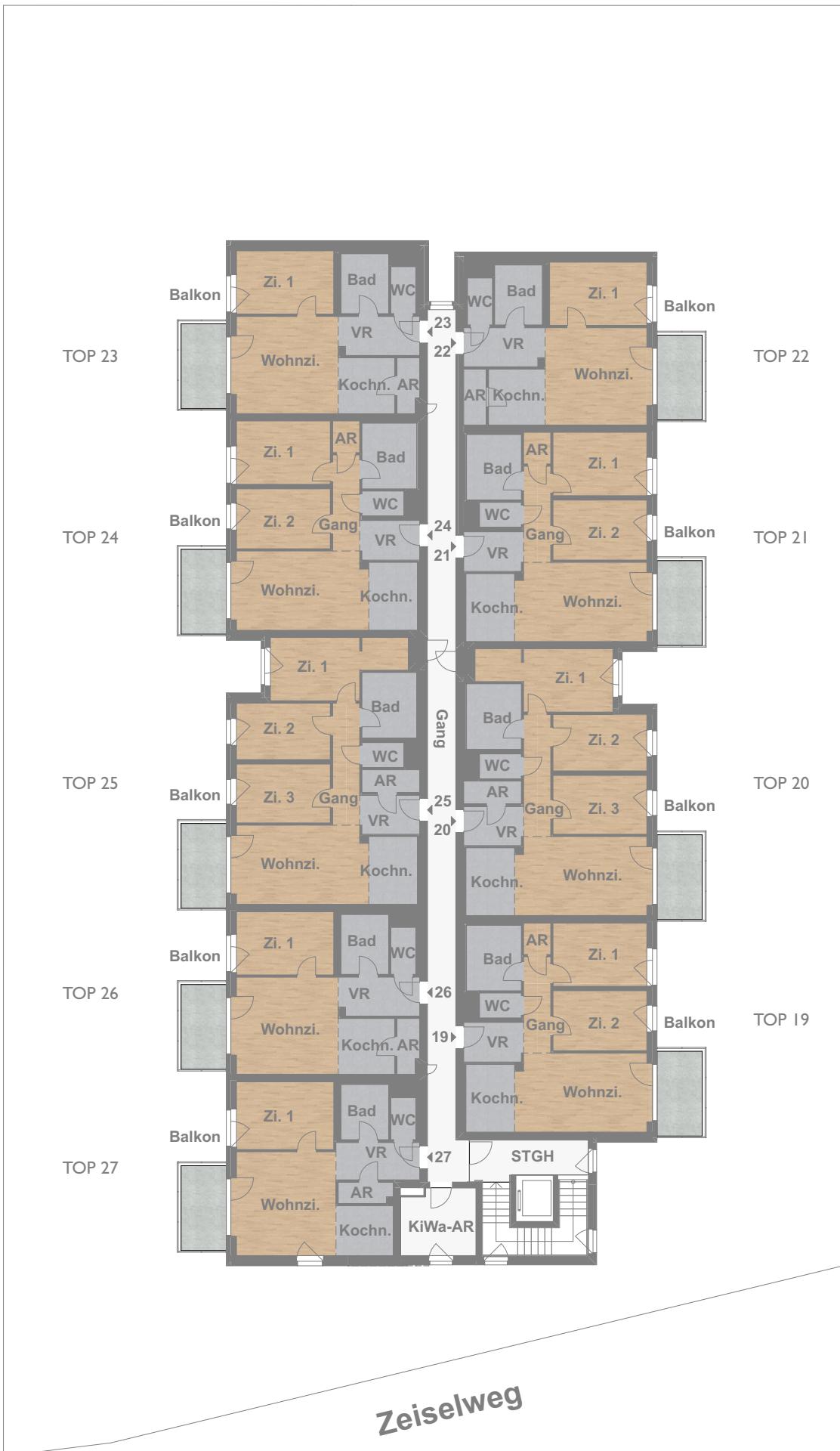
\* Aufstellfläche Gartenhaus

ÜBERSICHT 1. OG



Zufahrtsstraße

ÜBERSICHT 2.OG



**TOP I**

3 Zi

**EG**

0

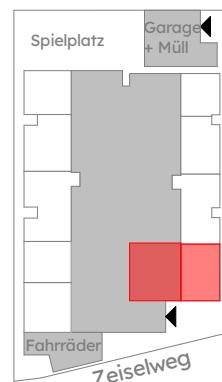
5

Maßstab 1:100

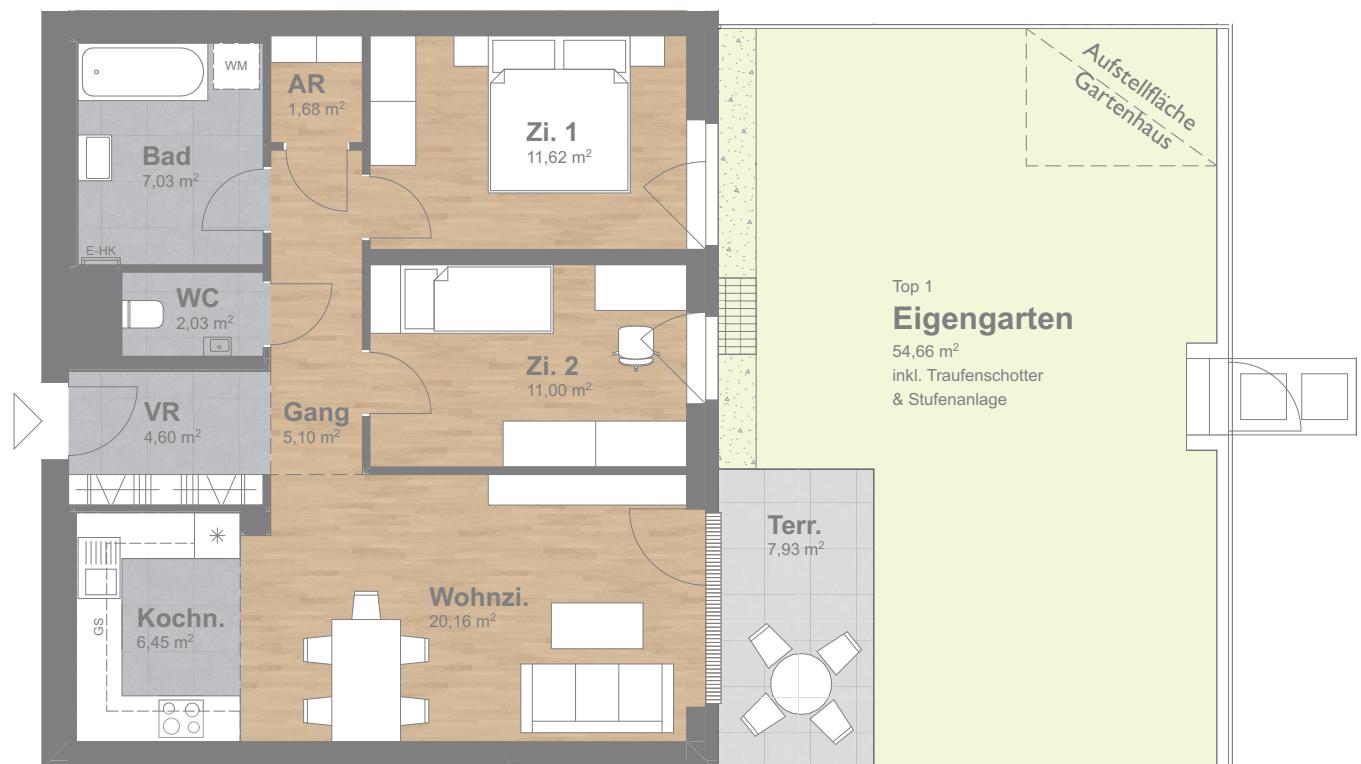
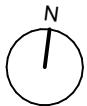
Wohnfläche: **69,67 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **7,93 m<sup>2</sup>**  
 Garten: **54,66 m<sup>2</sup>**  
 Kellerabteil: **2,86 m<sup>2</sup>**

+1 KFZ- Stellplatz

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 305.666,--

Monatliche Kosten derzeit: € 264,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
 Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
 Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 2**

4 Zi

**EG**

0

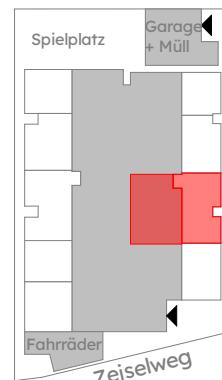
5

Maßstab 1:100

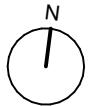
Wohnfläche: **84,51 m<sup>2</sup>**  
Terrasse: **7,65 m<sup>2</sup>**  
Garten: **72,01 m<sup>2</sup>**  
Kellerabteil: **2,86 m<sup>2</sup>**

+1 KFZ- Stellplatz

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: **€ 367.626,-**

Monatliche Kosten derzeit: **€ 315,-**

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 3**

3 Zi

**EG**

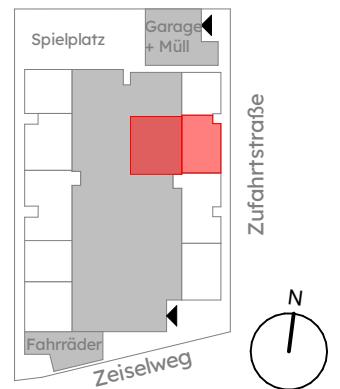
0 5

Maßstab 1:100

Wohnfläche: **69,67 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **7,65 m<sup>2</sup>**  
 Garten: **54,71 m<sup>2</sup>**  
 Kellerabteil: **2,86 m<sup>2</sup>**

+1 KFZ- Stellplatz

**Übersicht**



Soforteigentum

Kaufpreis: € 305.666,--

Monatliche Kosten derzeit: € 264,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
 Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
 Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 4**

2 Zi

**EG**

0

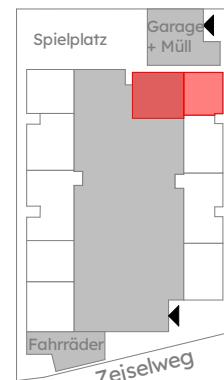
5

Maßstab 1:100

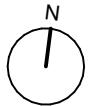
Wohnfläche: **53,99 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **7,65 m<sup>2</sup>**  
 Garten: **38,53 m<sup>2</sup>**  
 Kellerabteil: **2,89 m<sup>2</sup>**

+1 KFZ- Stellplatz

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 235.446,--

Monatliche Kosten derzeit: € 214,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
 Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
 Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 5**

2 Zi

**EG**

0

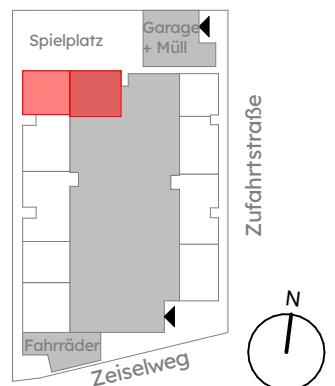
5

Wohnfläche: **53,85 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **7,96 m<sup>2</sup>**  
 Garten: **49,52 m<sup>2</sup>**  
 Kellerabteil: **2,89 m<sup>2</sup>**

+ 1 KFZ- Stellplatz

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Soforteigentum

Kaufpreis: € 243.706,--

Monatliche Kosten derzeit: € 223,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
 Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
 Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 6**

3 Zi

**EG**

0

5

Wohnfläche:

**69,67 m<sup>2</sup>**

Terrasse:

**7,65 m<sup>2</sup>**

Garten:

**65,27 m<sup>2</sup>**

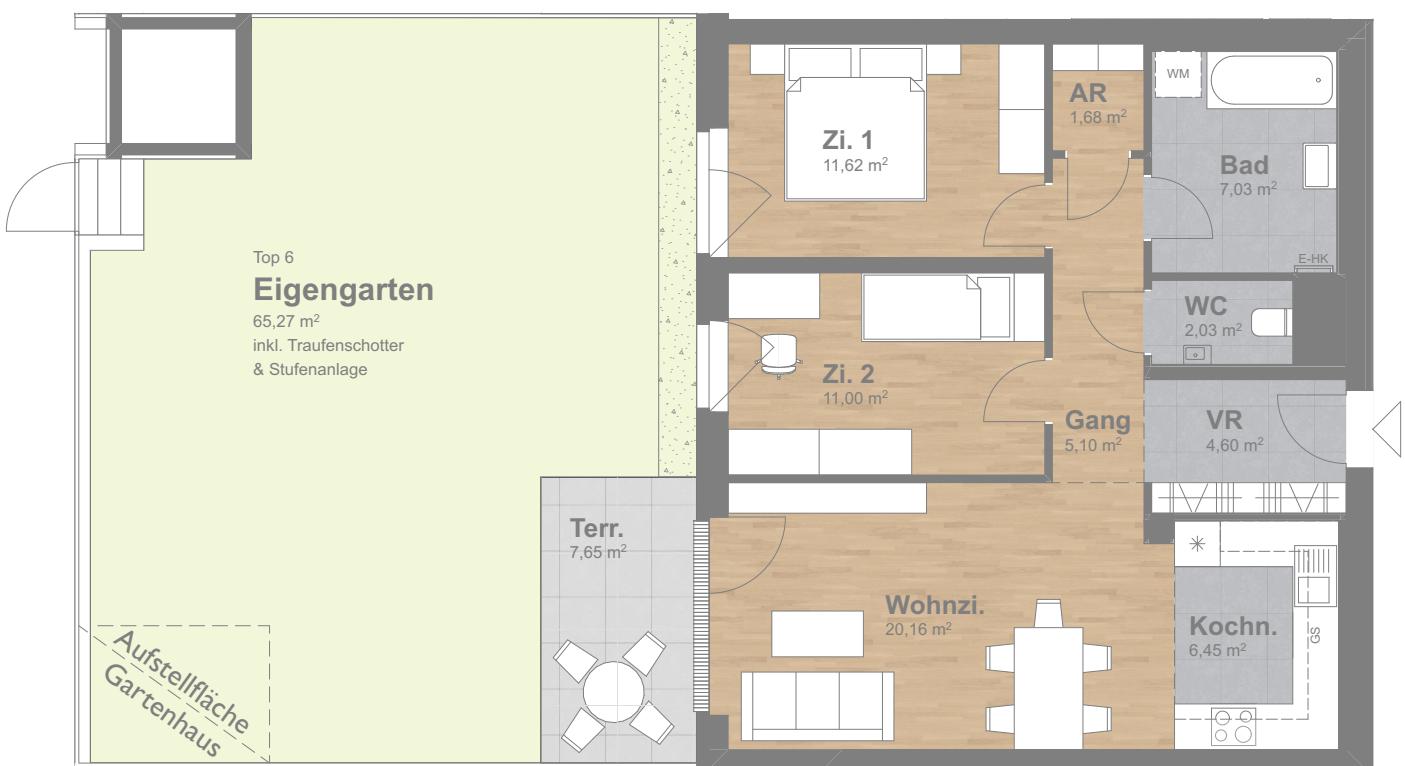
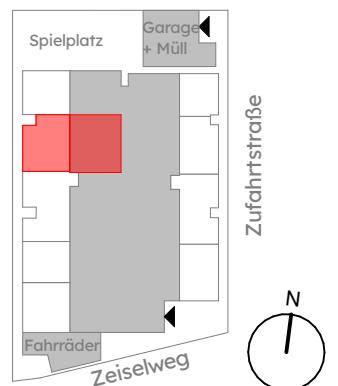
Kellerabteil:

**2,89 m<sup>2</sup>**

+1 KFZ- Stellplatz

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Soforteigentum

Kaufpreis: € 313.927,--

Monatliche Kosten derzeit: € 274,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
 Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
 Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 7**

4 Zi

**EG**

0

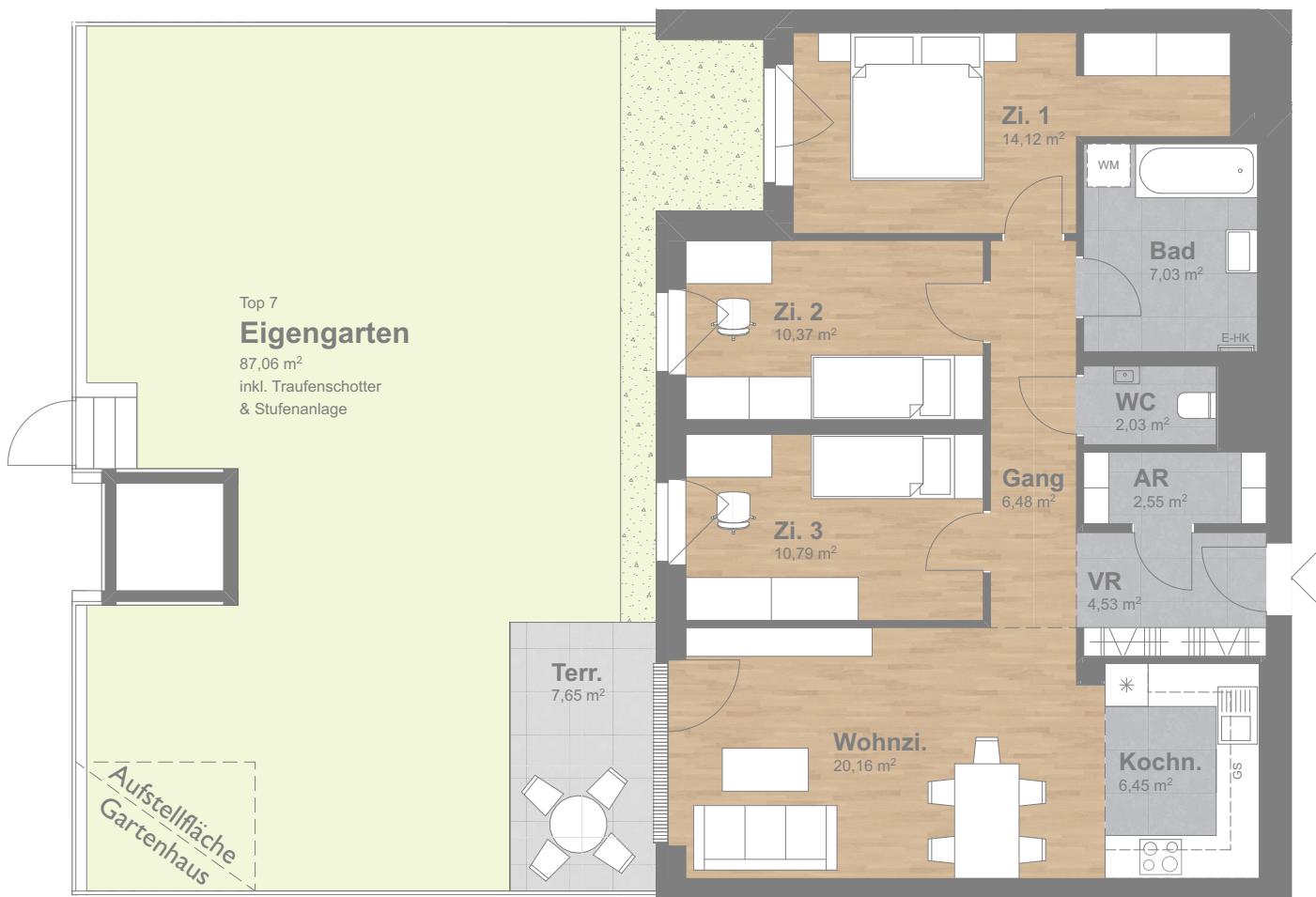
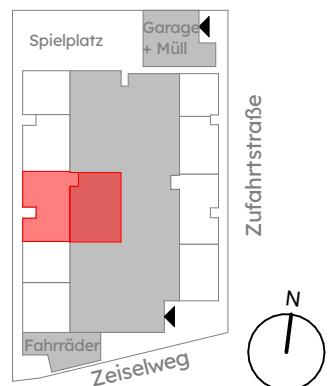
5

Maßstab 1:100

Wohnfläche: **84,51 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **7,65 m<sup>2</sup>**  
 Garten: **87,06 m<sup>2</sup>**  
 Kellerabteil: **3,20 m<sup>2</sup>**

+ 1 KFZ- Stellplatz

**Übersicht**



Soforteigentum

Kaufpreis: € 380.017,--

Monatliche Kosten derzeit: € 324,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
 Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
 Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 8**

2 Zi

**EG**

0

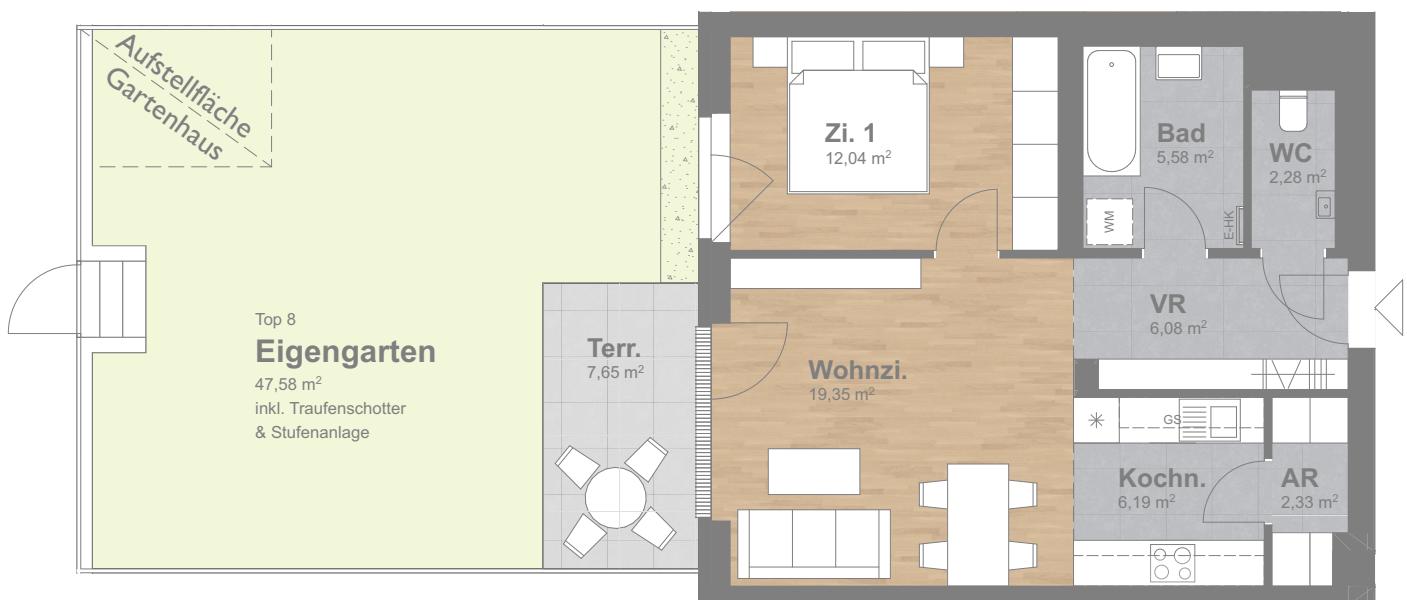
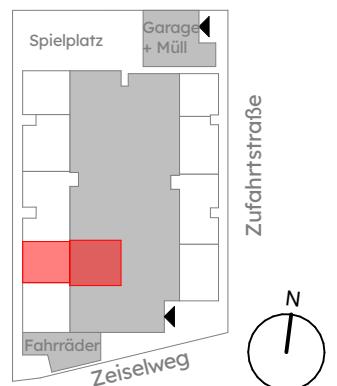
5

Maßstab 1:100

Wohnfläche: **53,85 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: **7,65 m<sup>2</sup>**  
 Garten: **47,58 m<sup>2</sup>**  
 Kellerabteil: **3,20 m<sup>2</sup>**

+ 1 KFZ- Stellplatz

**Übersicht**



Soforteigentum

Kaufpreis: € 243.706,--

Monatliche Kosten derzeit: € 223,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
 Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
 Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 9**

2 Zi

**EG**

0

5

Wohnfläche:

**54,48 m<sup>2</sup>**

Terrasse:

**8,95 m<sup>2</sup>**

Garten:

**58,41 m<sup>2</sup>**

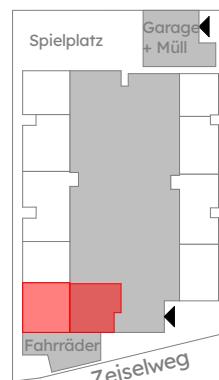
Kellerabteil:

**3,20 m<sup>2</sup>**

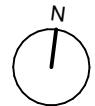
+1 KFZ- Stellplatz

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Zufahrtsstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 251.968,--

Monatliche Kosten derzeit: € 226,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 10**

3 Zi

**I.OG**

Wohnfläche:

**69,67 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,20 m<sup>2</sup>**

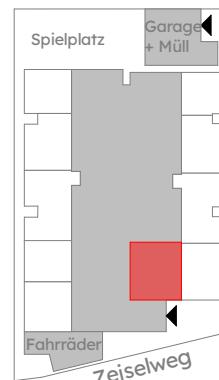
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

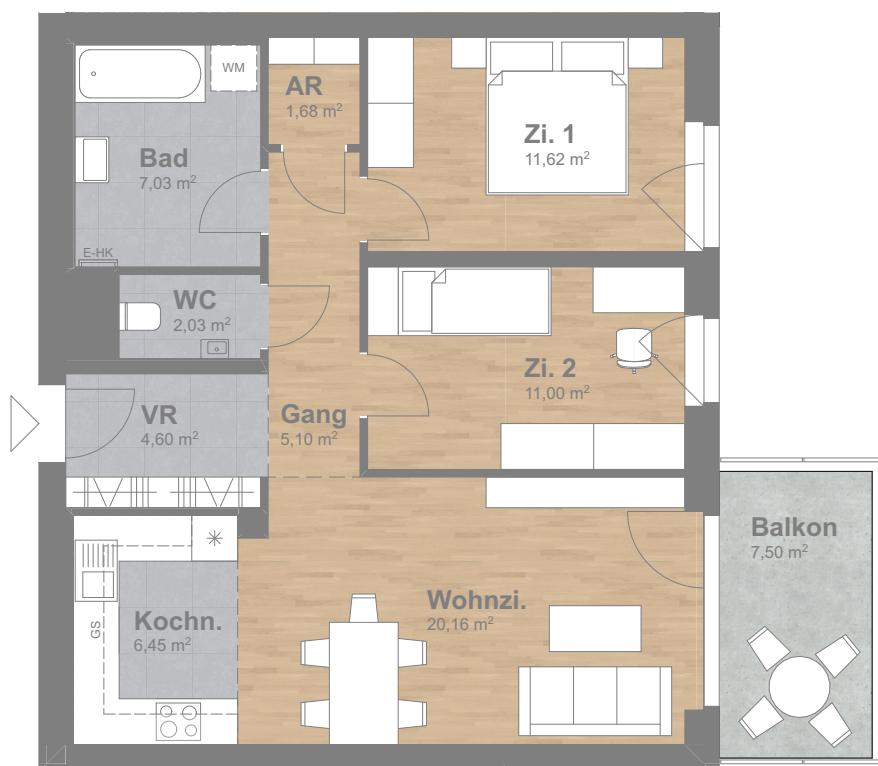
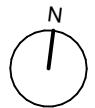
5

Maßstab 1:100

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 289.143,--

Monatliche Kosten derzeit: € 258,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP II**

4 Zi

**I.OG**

Wohnfläche:

**84,51 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,20 m<sup>2</sup>**

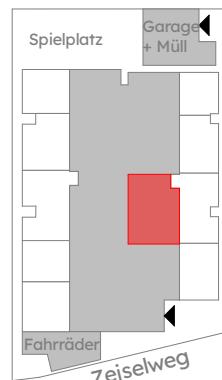
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

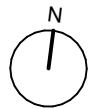
5

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 351.103,--

Monatliche Kosten derzeit: € 302,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 12**

3 Zi

**I.OG**

Wohnfläche:

**69,67 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,20 m<sup>2</sup>**

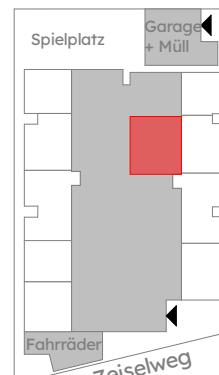
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

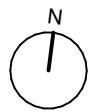
5

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 289.143,-

Monatliche Kosten derzeit: € 258,-

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 13**

2 Zi

**I.OG**

Wohnfläche:

**53,99 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**2,89 m<sup>2</sup>**

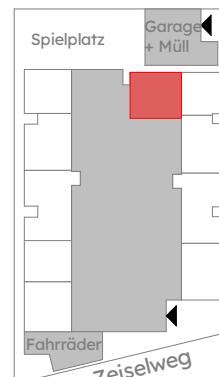
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

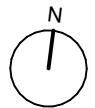
5

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 227.184,--

Monatliche Kosten derzeit: € 211,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 14**

2 Zi

**I.OG**

Wohnfläche:

**53,85 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**2,89 m<sup>2</sup>**

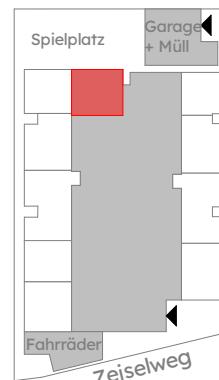
+1 KFZ- Stellplatz

0

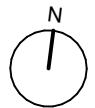
5

Maßstab 1:100

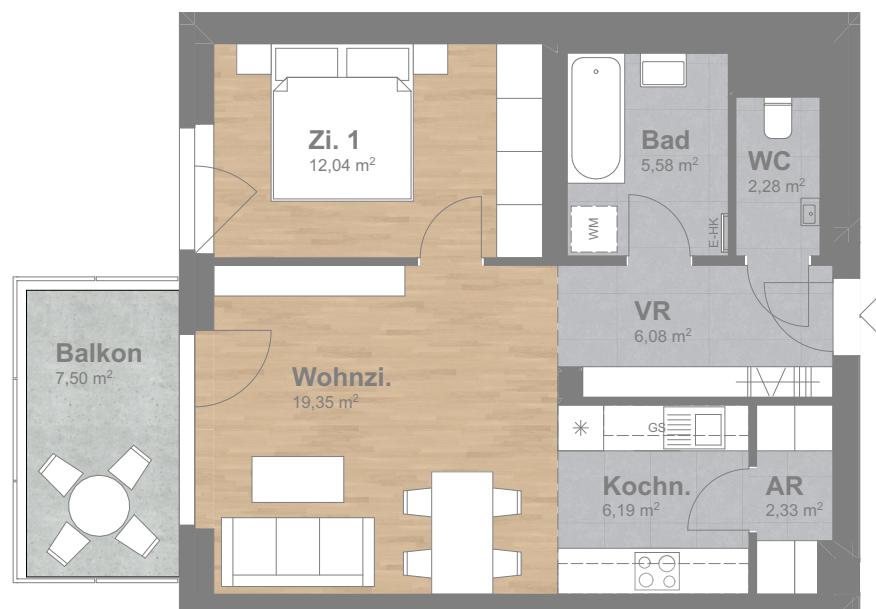
**Übersicht**



Zufahrtstraße



Zeiselweg



Soforteigentum

Kaufpreis: € 231.314,--

Monatliche Kosten derzeit: € 214,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 15**

3 Zi

**I.OG**

Wohnfläche:

**69,67 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**2,89 m<sup>2</sup>**

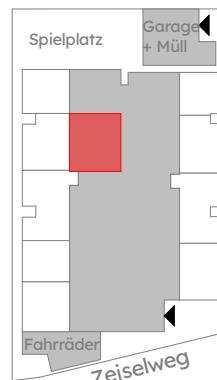
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

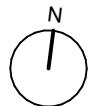
5

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 297.403,-

Monatliche Kosten derzeit: € 264,-

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 16**

4 Zi

**I.OG**

Wohnfläche:

**84,51 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,05 m<sup>2</sup>**

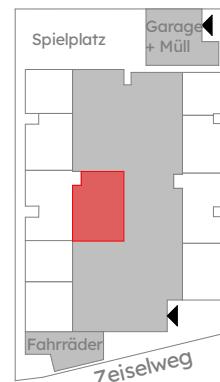
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

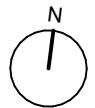
5

Maßstab 1:100

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 359.362,-

Monatliche Kosten derzeit: € 312,-

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 17**

2 Zi

**I.OG**

Wohnfläche:

**53,85 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,05 m<sup>2</sup>**

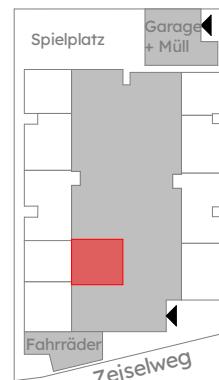
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

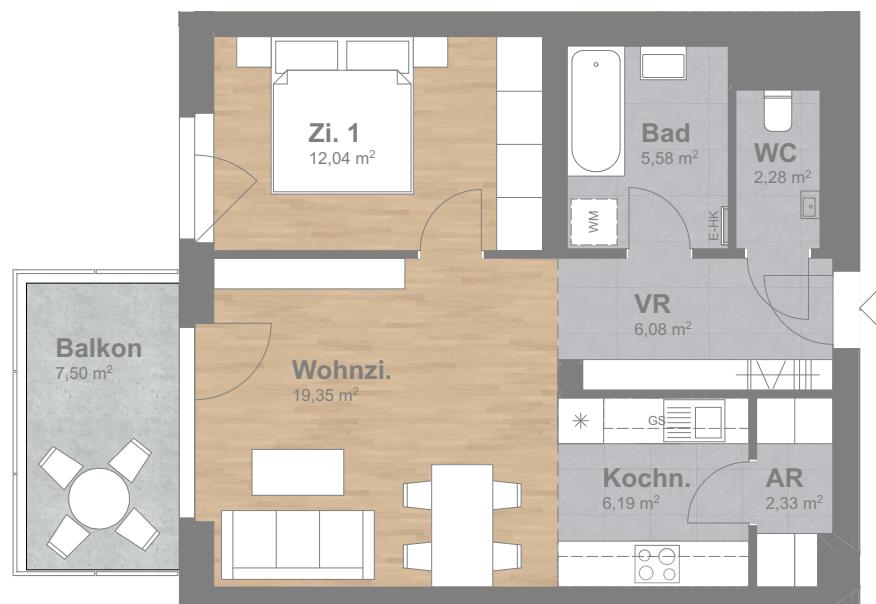
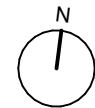
5

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 231.314,--

Monatliche Kosten derzeit: € 214,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 18**

2 Zi

**I.OG**

Wohnfläche:

**54,48 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,05 m<sup>2</sup>**

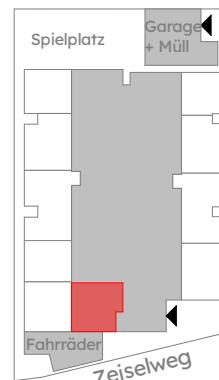
+1 KFZ- Stellplatz

0

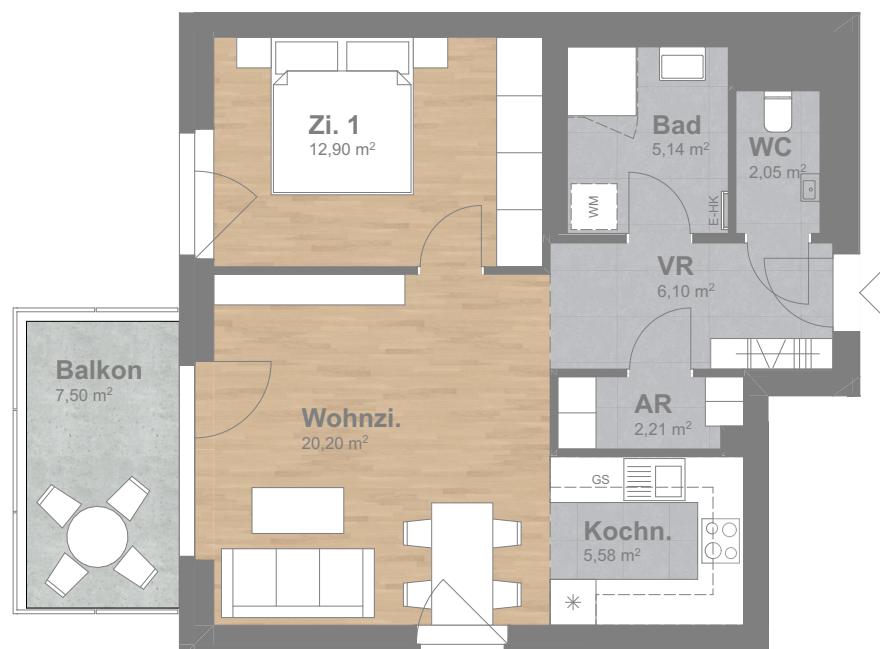
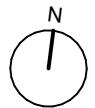
5

Maßstab 1:100

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 239.575,--

Monatliche Kosten derzeit: € 220,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 19**

3 Zi

**2.OG**

Wohnfläche:

**69,67 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,05 m<sup>2</sup>**

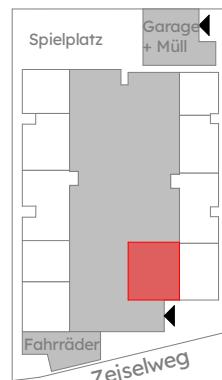
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

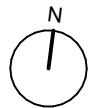
5

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 309.795,-

Monatliche Kosten derzeit: € 274,-

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 20**

4 Zi

**2.OG**

Wohnfläche:

**84,51 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,05 m<sup>2</sup>**

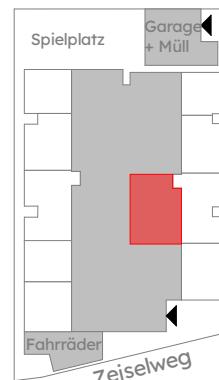
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

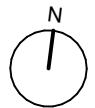
5

Maßstab 1:100

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 375.885,--

Monatliche Kosten derzeit: € 324,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 21**

3 Zi

**2.OG**

Wohnfläche:

**69,67 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,05 m<sup>2</sup>**

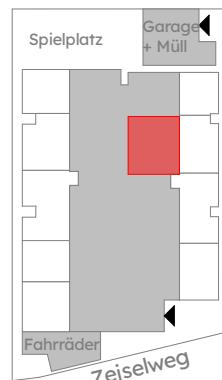
+1 KFZ- Stellplatz

0

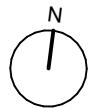
5

Maßstab 1:100

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 309.795,-

Monatliche Kosten derzeit: € 274,-

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 22**

2 Zi

**2.OG**

Wohnfläche:

**53,99 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,15 m<sup>2</sup>**

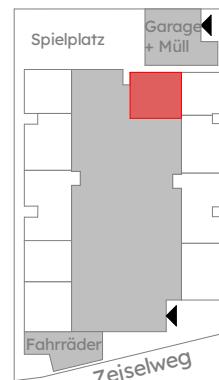
+1 KFZ- Stellplatz

0

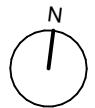
5

Maßstab 1:100

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 243.705,--

Monatliche Kosten derzeit: € 223,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 23**

2 Zi

**2.OG**

Wohnfläche:

**53,85 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**4,63 m<sup>2</sup>**

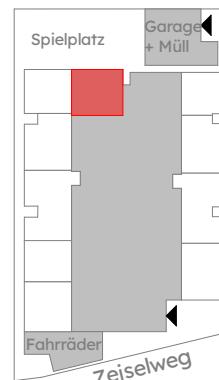
**+1 KFZ- Stellplatz**

0

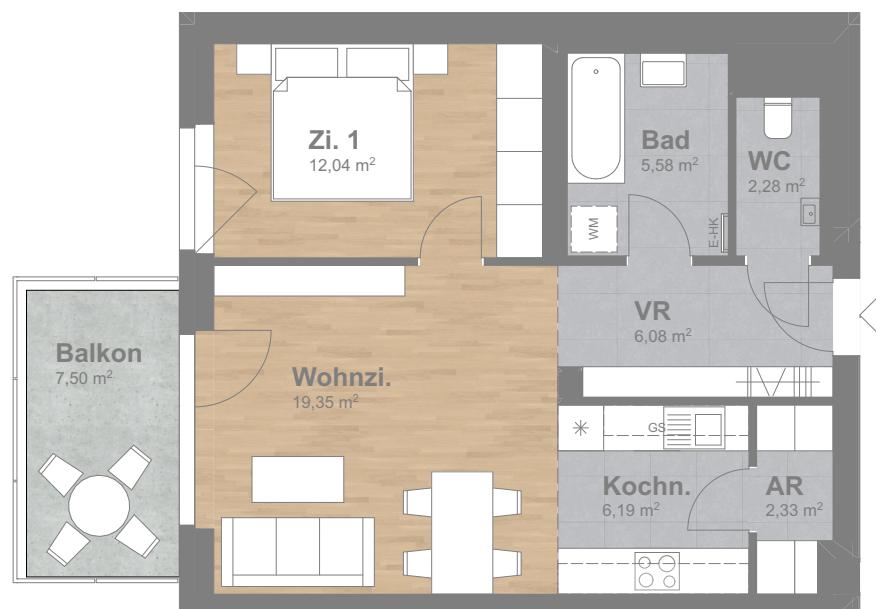
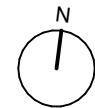
5

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 243.705,--

Monatliche Kosten derzeit: € 223,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 24**

3 Zi

**2.OG**

Wohnfläche:

**69,67 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**2,72 m<sup>2</sup>**

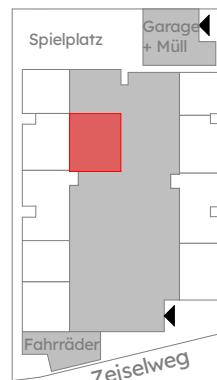
+1 KFZ- Stellplatz

0

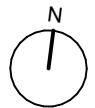
5

Maßstab 1:100

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 309.795,-

Monatliche Kosten derzeit: € 274,-

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 25**

4 Zi

**2.OG**

Wohnfläche:

**84,51 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**2,72 m<sup>2</sup>**

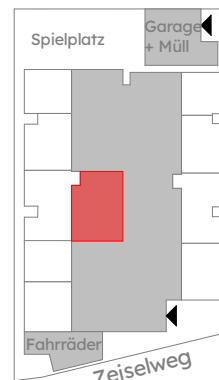
+1 KFZ- Stellplatz

0

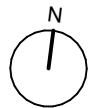
5

Maßstab 1:100

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 375.885,--

Monatliche Kosten derzeit: € 324,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 26**

2 Zi

**2.OG**

Wohnfläche:

**53,85 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**3,36 m<sup>2</sup>**

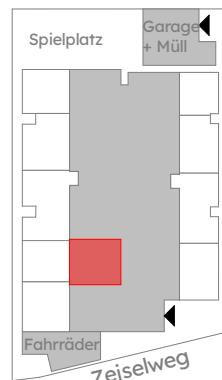
+1 KFZ- Stellplatz

0

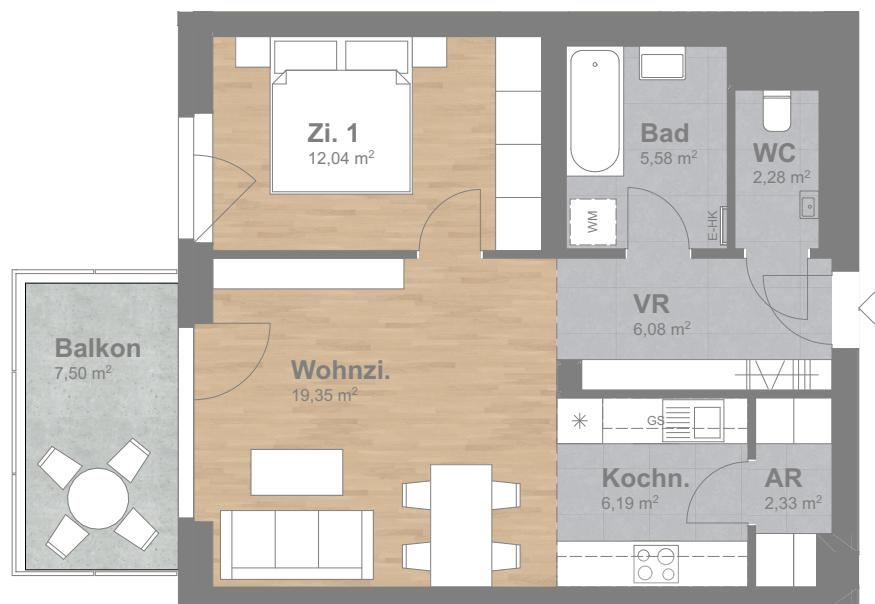
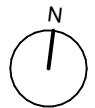
5

Maßstab 1:100

**Übersicht**



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 243.705,--

Monatliche Kosten derzeit: € 223,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

**TOP 27**

2 Zi

**2.OG**

Wohnfläche:

**54,48 m<sup>2</sup>**

Balkon:

**7,50 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:

**2,90 m<sup>2</sup>**

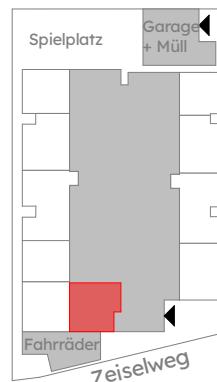
+1 KFZ- Stellplatz

0

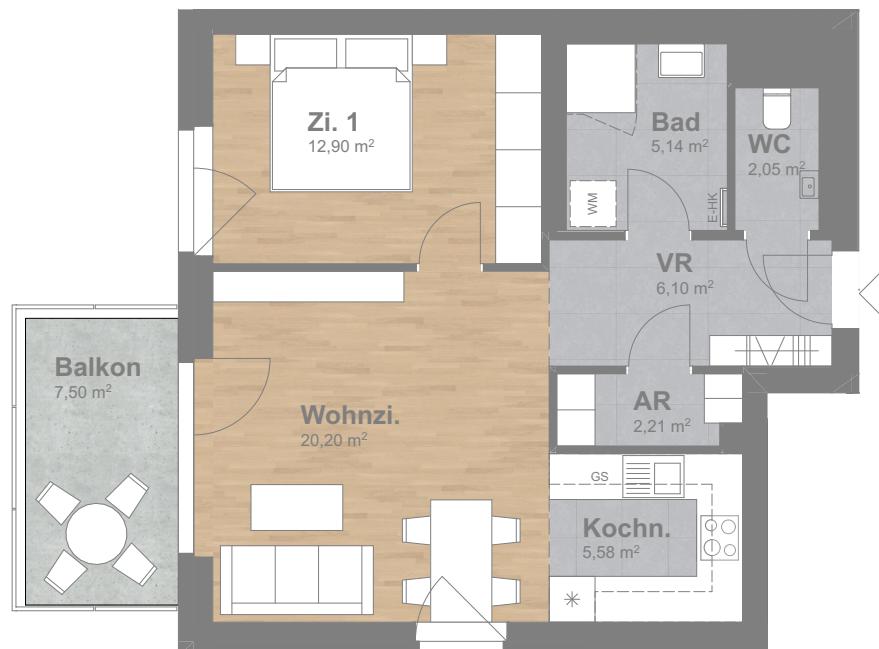
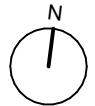
5

Maßstab 1:100

### Übersicht



Zufahrtstraße



Soforteigentum

Kaufpreis: € 251.967,--

Monatliche Kosten derzeit: € 230,--

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.  
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## 3430 Tulln an der Donau, Zeiselweg 46

Bezirk Tulln

Obj. Nr. 09243

Kalkulation per 09.12.2025

Top	Wohn-nutzfläche	Geschoss	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	Keller-abteil	Kaufpreis	Monatliche Betriebskosten
1	69,67 m <sup>2</sup>	EG	3	56,67 m <sup>2</sup>	7,93 m <sup>2</sup>	-	2,86 m <sup>2</sup>	305 666	264
2	84,51 m <sup>2</sup>	EG	4	74,40 m <sup>2</sup>	7,65 m <sup>2</sup>	-	2,86 m <sup>2</sup>	367 626	315
3	69,67 m <sup>2</sup>	EG	3	56,82 m <sup>2</sup>	7,65 m <sup>2</sup>	-	2,86 m <sup>2</sup>	305 666	264
4	53,99 m <sup>2</sup>	EG	2	40,41 m <sup>2</sup>	7,65 m <sup>2</sup>	-	2,89 m <sup>2</sup>	235 446	214
5	53,86 m <sup>2</sup>	EG	2	52,67 m <sup>2</sup>	7,96 m <sup>2</sup>	-	2,89 m <sup>2</sup>	243 706	223
6	69,67 m <sup>2</sup>	EG	3	67,30 m <sup>2</sup>	7,65 m <sup>2</sup>	-	2,89 m <sup>2</sup>	313 927	274
7	84,51 m <sup>2</sup>	EG	4	89,42 m <sup>2</sup>	7,65 m <sup>2</sup>	-	3,20 m <sup>2</sup>	380 017	324
8	53,86 m <sup>2</sup>	EG	2	49,62 m <sup>2</sup>	7,65 m <sup>2</sup>	-	3,20 m <sup>2</sup>	243 706	223
9	54,48 m <sup>2</sup>	EG	2	60,68 m <sup>2</sup>	8,95 m <sup>2</sup>	-	3,20 m <sup>2</sup>	251 968	226
10	69,67 m <sup>2</sup>	1.OG	3	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,20 m <sup>2</sup>	289 143	258
11	84,51 m <sup>2</sup>	1.OG	4	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,20 m <sup>2</sup>	351 103	302
12	69,67 m <sup>2</sup>	1.OG	3	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,20 m <sup>2</sup>	289 143	258
13	53,99 m <sup>2</sup>	1.OG	2	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	2,89 m <sup>2</sup>	227 184	211
14	53,85 m <sup>2</sup>	1.OG	2	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	2,89 m <sup>2</sup>	231 314	214
15	69,67 m <sup>2</sup>	1.OG	3	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	2,89 m <sup>2</sup>	297 403	264
16	84,51 m <sup>2</sup>	1.OG	4	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>	359 362	312
17	53,85 m <sup>2</sup>	1.OG	2	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>	231 314	214
18	54,48 m <sup>2</sup>	1.OG	2	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>	239 575	220
19	69,67 m <sup>2</sup>	2.OG	3	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>	309 795	274
20	84,51 m <sup>2</sup>	2.OG	4	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>	375 885	324
21	69,67 m <sup>2</sup>	2.OG	3	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>	309 795	274
22	53,99 m <sup>2</sup>	2.OG	2	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,15 m <sup>2</sup>	243 705	223
23	53,86 m <sup>2</sup>	2.OG	2	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	4,63 m <sup>2</sup>	243 705	223
24	69,67 m <sup>2</sup>	2.OG	3	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	2,72 m <sup>2</sup>	309 795	274
25	84,51 m <sup>2</sup>	2.OG	4	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	2,72 m <sup>2</sup>	375 885	324
26	53,85 m <sup>2</sup>	2.OG	2	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	3,36 m <sup>2</sup>	243 705	223
27	54,48 m <sup>2</sup>	2.OG	2	-	-	7,50 m <sup>2</sup>	2,90 m <sup>2</sup>	251 967	230

Monatliche Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung, Ust. - exklusive Warmwasser-/Heizungs-/Stromkostenakonti - Direktverrechnung mit Energiedienstleistungsunternehmen.

Die im Prospekt ausgewiesenen monatlichen Beträge wurden auf Basis einer Kalkulation ermittelt; Anpassungen der monatlichen Kosten sind möglich.

Kaufpreis für Garagenstellplatz: € 24.783,--

Betriebskosten monatlich dzt.: € 39,--

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



(c) ZOOM VP.AT

## Allgemein- und Gemeinschaftsflächen

- begrünter Vorplatz mit Sitzgelegenheit und Briefkastenanlage
- überdeckter Fahrradabstellplatz mit direkter Anbindung an den öffentlichen Geh- und Radweg
- Kinderspielplatz mit Sandkiste, Schaukel und Rutsche
- Kinderwagenraum im 1. und 2. Obergeschoss
- Aufzug für die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen

## Parken und Lagern

- 41 Tiefgaragenplätze inkl. Vorbereitung\* für die Ladestationen e-Mobilität
- Einlagerungsräume jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Keller zugeordnet

## Nachhaltigkeit und Sicherheit

- Begrünung Fassadenbegrünung im Eingangsbereich/ Vorplatz, sowie begrünte Dächer
- Balkonkraftwerke Anschlussmöglichkeit am Balkon vorgesehen
- umweltfreundliche Wärmelieferung mittels biogene Fernwärme
- Einbruchschutz / Hitzeschutz außenliegende elektrische Rollos schützen nicht nur vor sommerlicher Überhitzung der Innenräume, sondern bieten auch Schutz vor Einbruch. Fenster- und Fenstertüren in den EG- Wohnungen werden mit sperrbaren Fenstergriffen ausgestattet.

\*Leerrohr mit Vorspann vom Zähler bis zum Parkplatz

## Oberflächen

### ■ Wand- und Bodenbeläge

Echtholzparkett in allen Räumen ohne Verfliesung  
 Feinsteinzeug im WC, Bad, Vorräum, Kochnische, AR (wenn an Küche anschließend)  
 Bad: Bodenfliesen und Wandverfliesung raumhoch, umlaufend  
 WC: Bodenfliesen und Wandverfliesung bis ca. 120cm, zweiseitig (Rückwand / Waschbecken)  
 AR, VR und Kochnische: Bodenfliesen mit Fliesensockel

### ■ Beläge auf Balkone und Terrassen

Balkone: kein Aufbau = Rohdecke / Beton; Belag auf Sonderwunsch möglich  
 Terrassen: Fa. Schappelwein Platte Estrich 50x50x4 im Splittbett, betongrau

## Fertig- Parkett

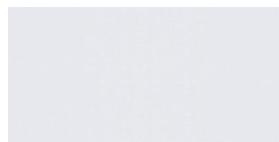
Scheucher, MULTIflor .11 NOVOLOC 5G  
 Abmessungen 1800 x 140 x 11 mm, Farbvariante: Country  
 Sockelleiste: Schweizerleiste 25 x 25 mm



Parkett Eiche

## Fliesen

Wandfliese Cerabella  
 Format 30 x 60  
 Farbvariante: Alpine weiß matt



Feinsteinzeug Wand

Bodenfliese Iris FMG  
 Format 60 x 60  
 Farbvariante: Roads Turtle Blaze\*



Feinsteinzeug Boden

\*Standardfarbwahl, weitere Farben aus der Kollektion auf Sonderwunsch

Sanitär

Einfachwaschtisch  
Laufen Pro S, 60x46,5cm



WC- Handwaschbecken  
Laufen Pro S, 45x34cm



Armatur  
Hansa Basic Waschtischmischer



Badewanne  
Laufen Pro  
Einbauwanne 170x75  
Top 1-3, 5-8, 10-12, 14-17, 19-21, 23-26



Duschwanne  
HSK Marmor-Polymer Brausetasse  
90x90cm plan  
Top 4, 9, 13, 18, 22, 27 od. Sonderwunsch



Duschtrennwand (Sonderwunsch)  
für Brausetasse 90x90cm  
Drehtür mit Fixteil, Klarglas hell



Wannen- Mischer inkl. Handbrause und Duschstange  
Hansa Basic + Basicjet Brauseset



Brause- Mischer  
Hansa Micra Brausethermostat  
Hansa Basicjet Brauseset



WC  
Laufen Pro, Wand- WC  
spülrandlos, Tiefspüler, weiß



Betätigungsplatte  
Geberit, Sigma 01  
weiß



Heizkörper Badezimmer  
Concept Badheizkörper 185x50cm



## Ausstattung

### ■ Wohnungseingangstüren

Stahlumfassungszarge, Türblatt mit Spion, Farbe weiß  
Widerstandsklasse WK3, Brandschutzklassse nach Erfordernis

### ■ Wohnungsinnentüren

Holzumfassungszarge mit aufgesetzten Bändern (Edelstahl)  
Türblatt: Glatte Röhrenspanntür mit beschichteter Oberfläche, Farbe weiß, Türbeschlag Edelstahl

### ■ Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster mit Aludeckschale, Farbe nach Wahl Arch.  
3-fach-Isolierverglasung, Festverglasung bzw. Dreh- Kipp Element, Farbe innen weiß

### ■ Sonnenschutz für Fenster- und Fenstertüren

Alle Fenster und Fenstertüren werden mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet  
Bedienung per Funkhandsender. Insektenbeschlag als Sonderwunsch möglich!

### ■ Heizung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über die biogene Fernwärme aus dem Netz der EVN.  
Die Wärmeabgabe in den Wohneinheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung.

### ■ Warmwasser

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt im Fernwärmeraum und wird von der EVN hergestellt.  
Übergabepunkt ist die Wand zum Fernwärmeraum.

### ■ Lüftung

kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung  
Abluft in Bad, WC, AR und Kochnische

### ■ Elektro- Installation

Schalterprogramm: GIRA Standard 55, reinweiß matt

Anschlussdose für digitalen SAT- Empfang (Astra) im Wohnzimmer.  
Vorbereitung der Anschlussdosen in den Zimmern (Leerdosen mit Leerrohren zu E- Steigschacht)

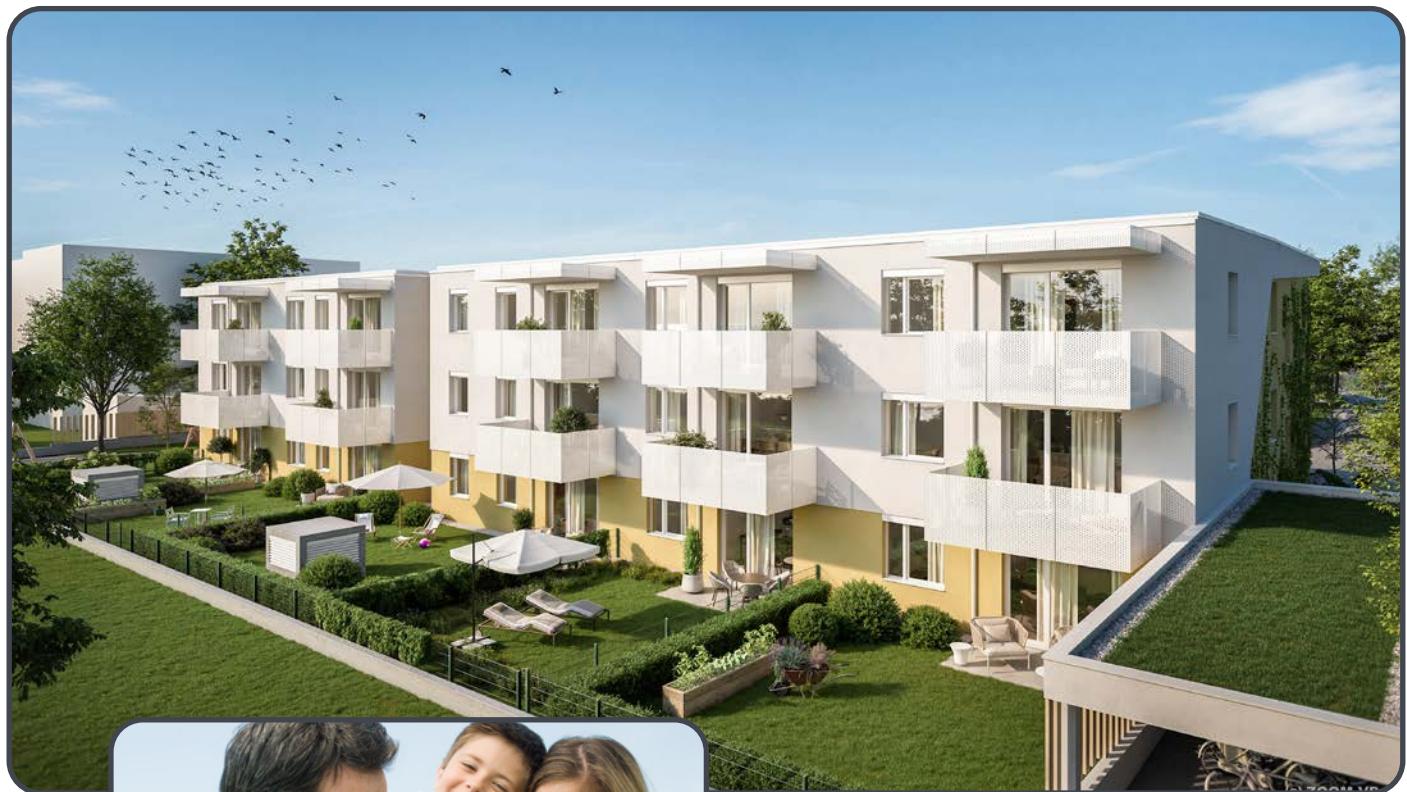
### ■ Internet und Telefon

Anschluss an das Netz von A1 und Kabelplus

Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2027



[www.lebenstraumtulln.at](http://www.lebenstraumtulln.at)



Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout:

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönera Zukunft, Gesellschaft m.b.H., Schießstattring 37a, 3100 St. Pölten, p.A. Hietzinger Hauptstraße 119, 1130 Wien. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei der Schönera Zukunft. Sämtliche Inhalte des Prospekts wurden mit großer Sorgfalt geprüft und aufbereitet. Bei den Darstellungen handelt es sich um Symbolbilder. Wir behalten uns vor, Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen zu ändern. Die Wohnungsgrößen und Raumgrößen sind zirka Angaben.