

Lebens (T)raum Tulln

3430 Tulln an der Donau

Zeiselweg 46

27 freifinanzierte Eigentumswohnungen



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



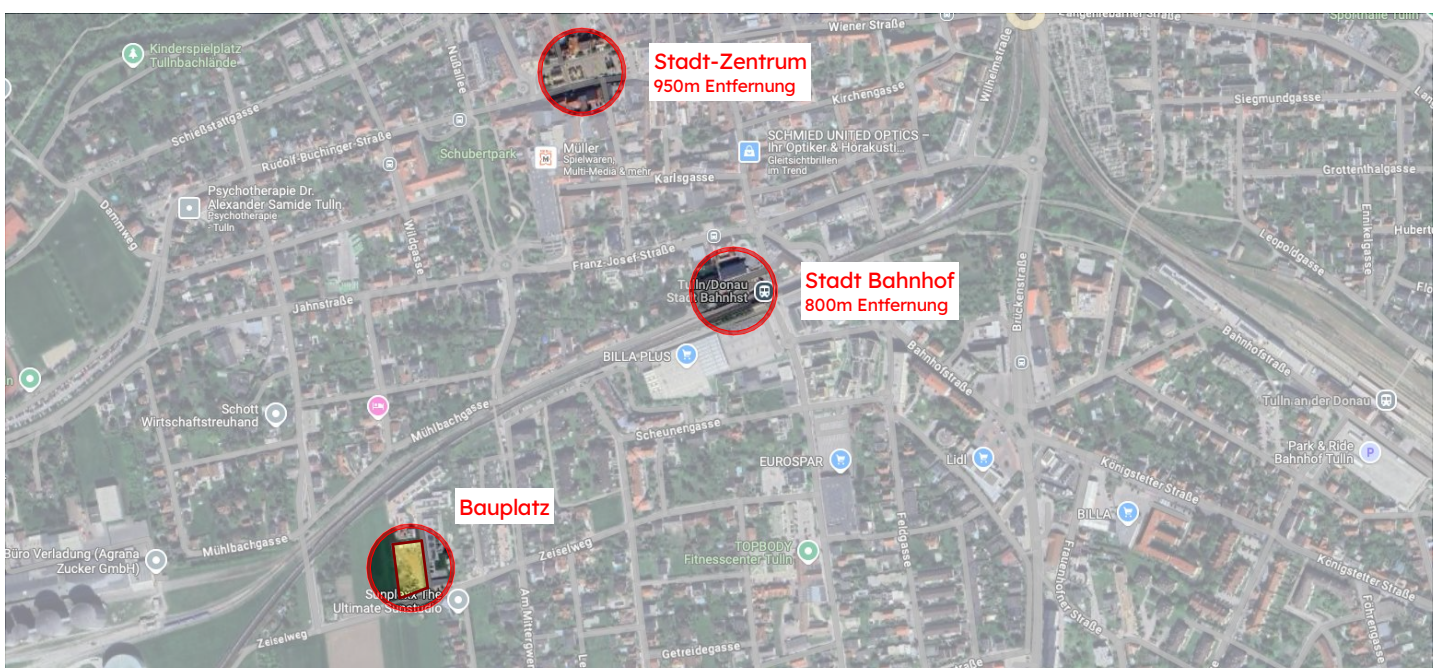
WWW.LEBENSTRAUMTULLN.AT

Inhaltsverzeichnis

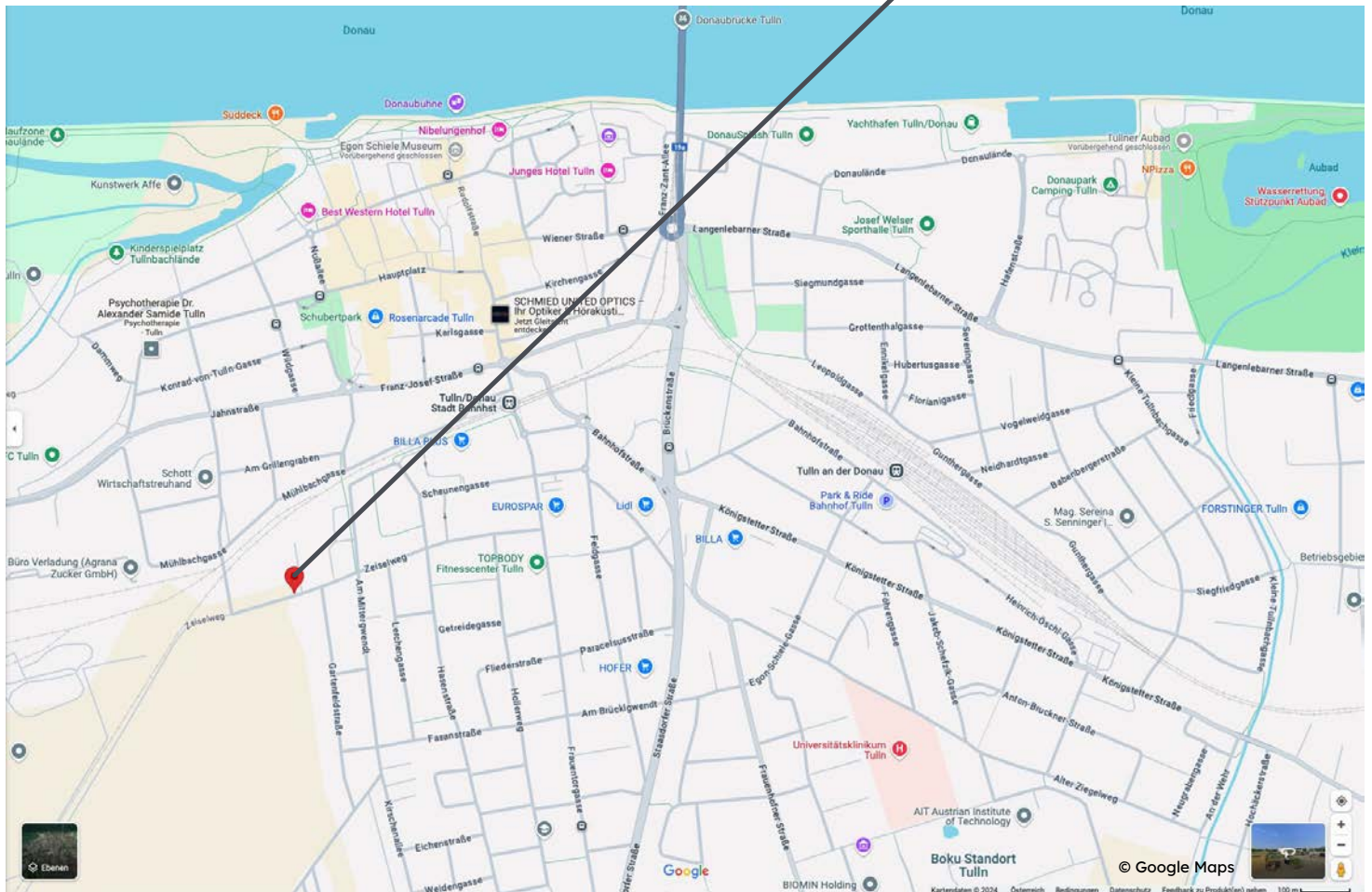
●	Umgebung und Lage	Seite 1-2
●	Das Projekt im Überblick	Seite 3-7
●	Pläne	Seite 8-34
	Top 1 Seite 8	Top 15 Seite 22
	Top 2 Seite 9	Top 16 Seite 23
	Top 3 Seite 10	Top 17 Seite 24
	Top 4 Seite 11	Top 18 Seite 25
	Top 5 Seite 12	Top 19 Seite 26
	Top 6 Seite 13	Top 20 Seite 27
	Top 7 Seite 14	Top 21 Seite 28
	Top 8 Seite 15	Top 22 Seite 29
	Top 9 Seite 16	Top 23 Seite 30
	Top 10 Seite 17	Top 24 Seite 31
	Top 11 Seite 18	Top 25 Seite 32
	Top 12 Seite 19	Top 26 Seite 33
	Top 13 Seite 20	Top 27 Seite 34
	Top 14 Seite 21	
●	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. 72km² 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.



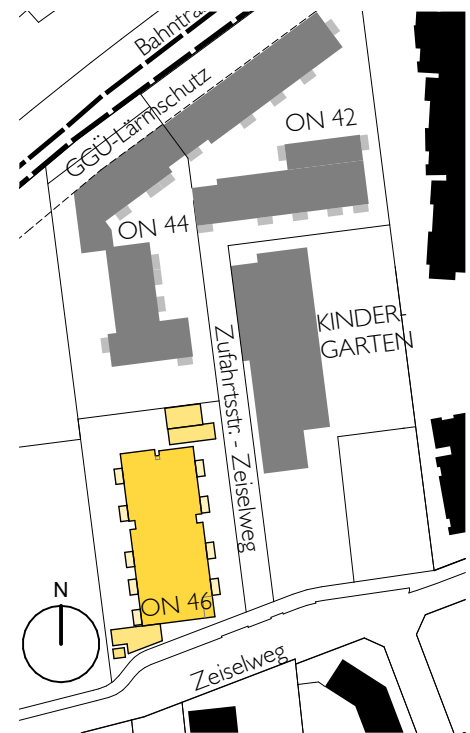
Das Projekt im Überblick

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.

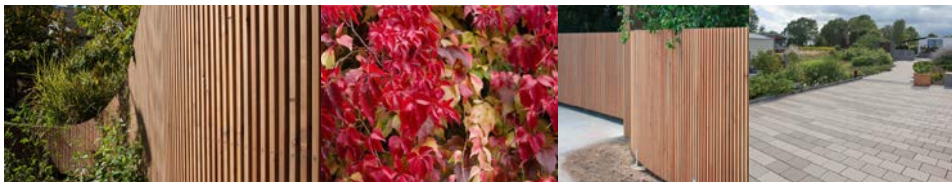
Die Wohnhausanlage umfasst drei Geschosse mit insgesamt 27 Wohnungen und 41 KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage. Der Wohnungsmix bietet 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 53 m² und 84 m² mit attraktiven Freiflächen. In den Obergeschossen verfügen die Wohnungen über überdachte Balkone, während die Erdgeschoßwohnungen mit überdachten Terrassen und privaten Gärten mit eigenem Zugang punkten. Ein besonderes Highlight des Projekts ist der 235 m² 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

ATMOSPHERE AM VORPLATZ



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

BEPFLANZUNG AM VORPLATZ



Die Grüne Wand am Zeiselweg / Fassadenbegrünung als Mehrwert

Chinaschilf und Staudenvielfalt am Vorplatz



Zelkoven als Schattenbäume



Berankung des Fahrradflugdaches

ATMOSPHERE im SPIELBEREICH



Schaukel Krabbelnest - Beobachten und Ausruhen



Wellenrutsche am Hochpunkt mit Aussicht

ESSBARES im SPIELBEREICH



Zieräpfel



Felsenbirnen



Korallen-Ölweiden und Aronia-Beeren

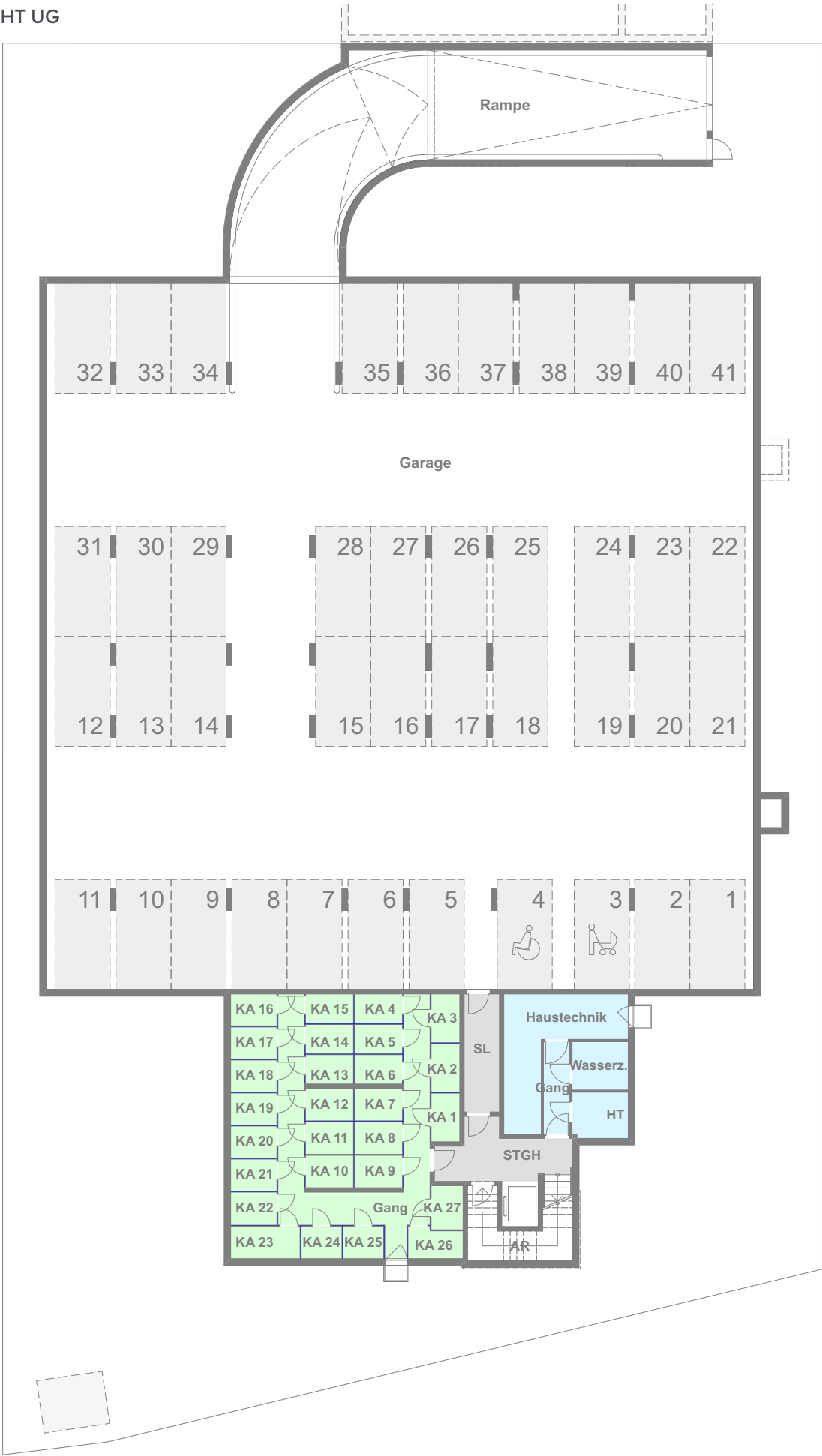


Nektarweiden

brandstätter_landschaftsarchitektur

DI Barbara BRANDSTÄTTER in Kooperation mit DI Verena FROSCH

ÜBERSICHT UG



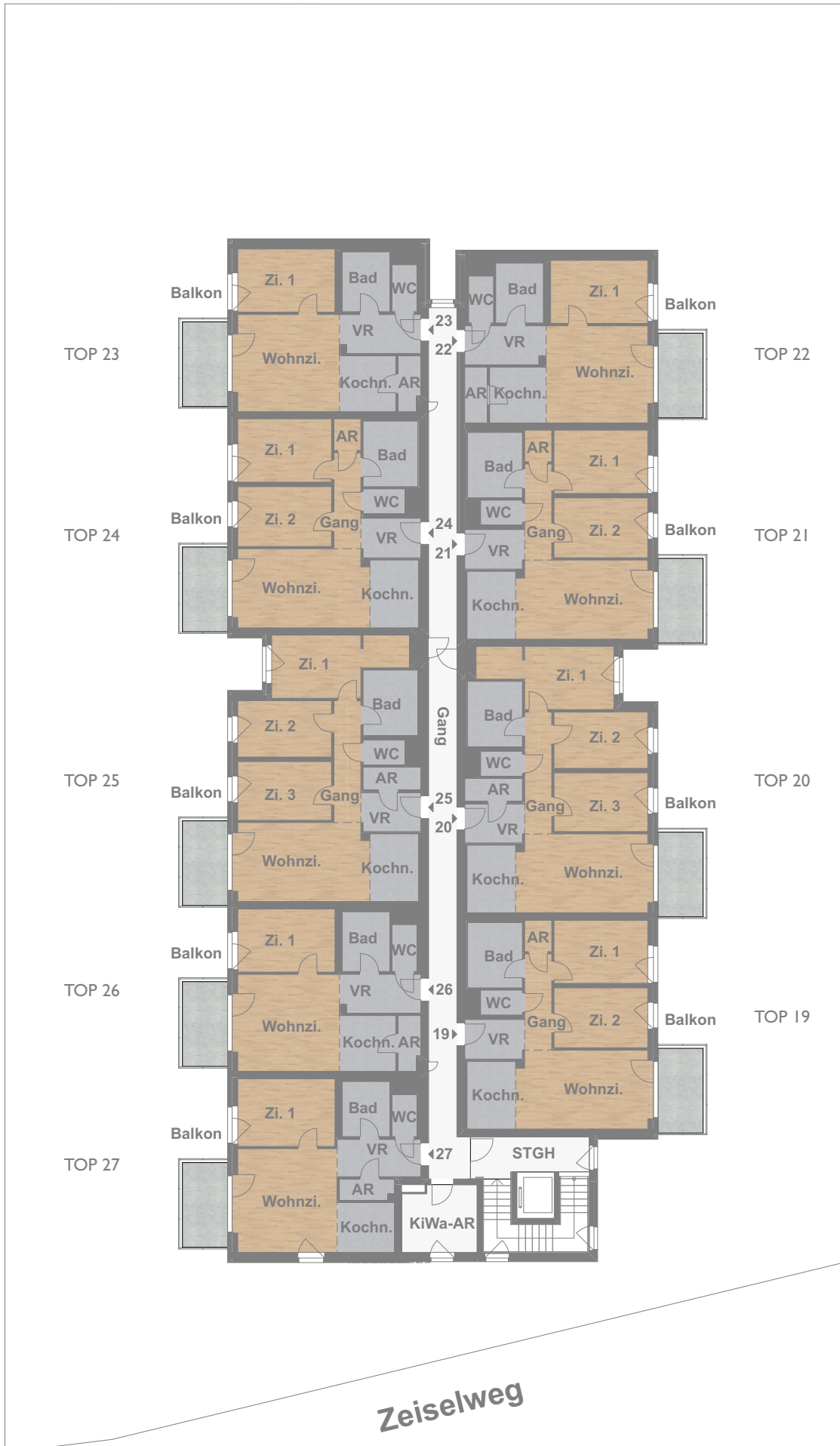
ÜBERSICHT EG



ÜBERSICHT 1.OG



ÜBERSICHT 2.OG



TOP I

3 Zi

EG

Wohnfläche:

69,67 m²

Terrasse:

7,93 m²

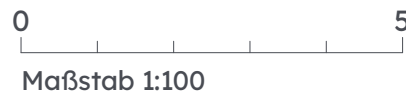
Garten:

54,66 m²

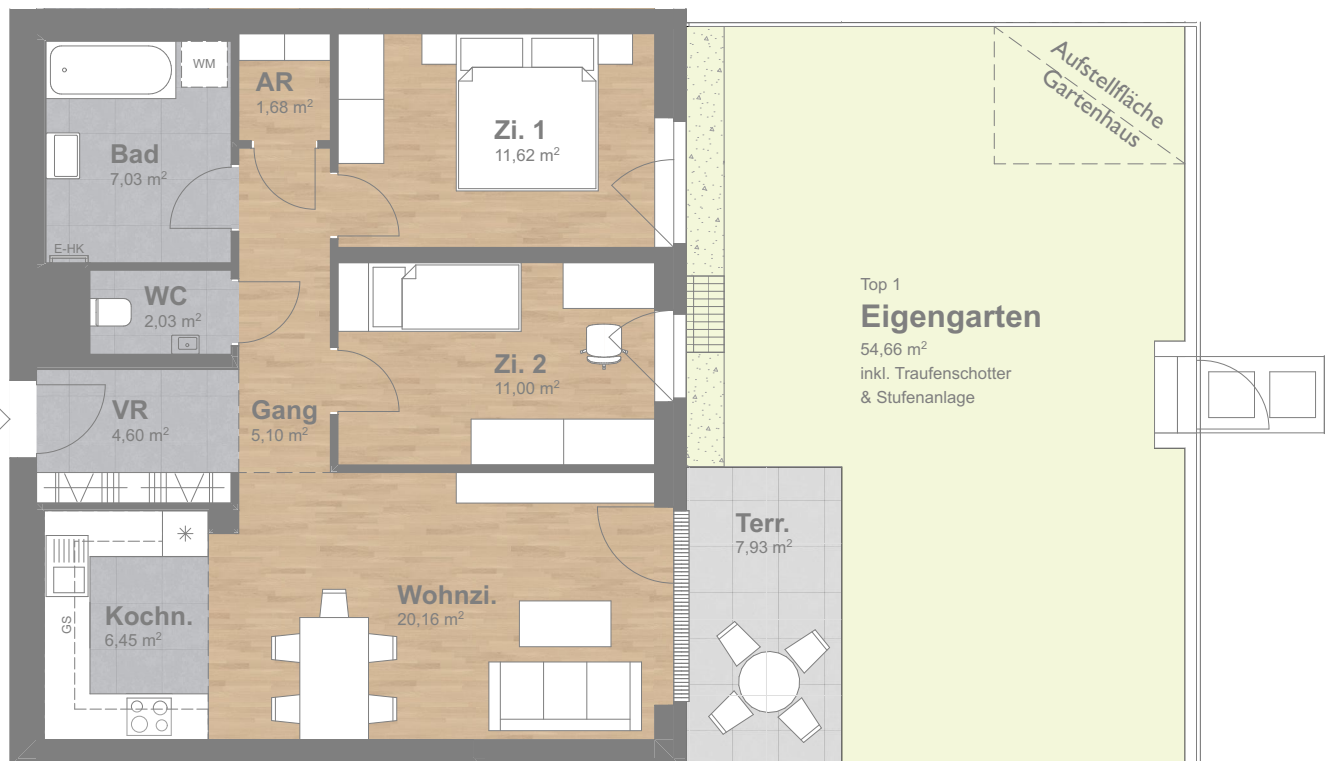
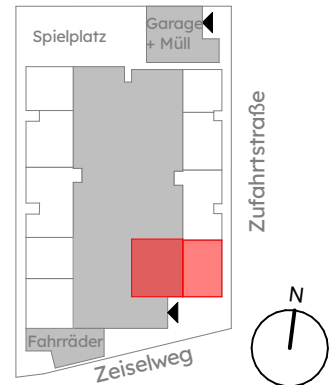
Kellerabteil:

2,86 m²

+1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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

Wohnfläche:

84,51 m²

Terrasse:

7,65 m²

Garten:

72,01 m²

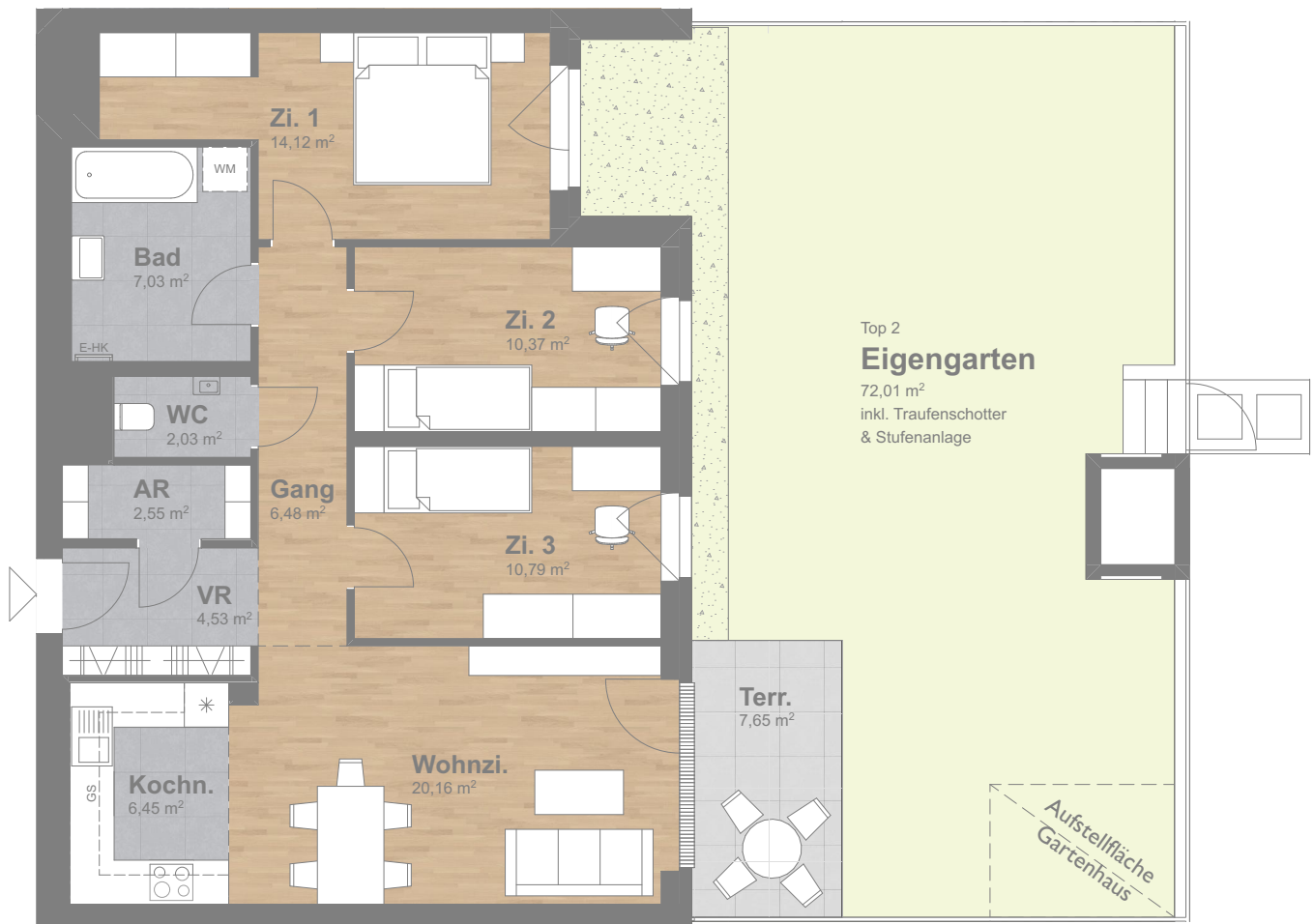
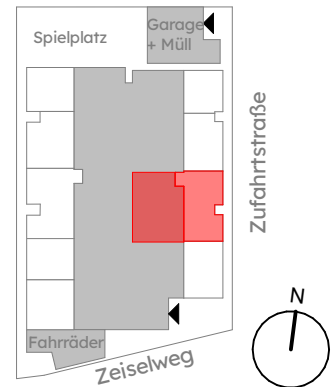
Kellerabteil:

2,86 m²

+1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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.

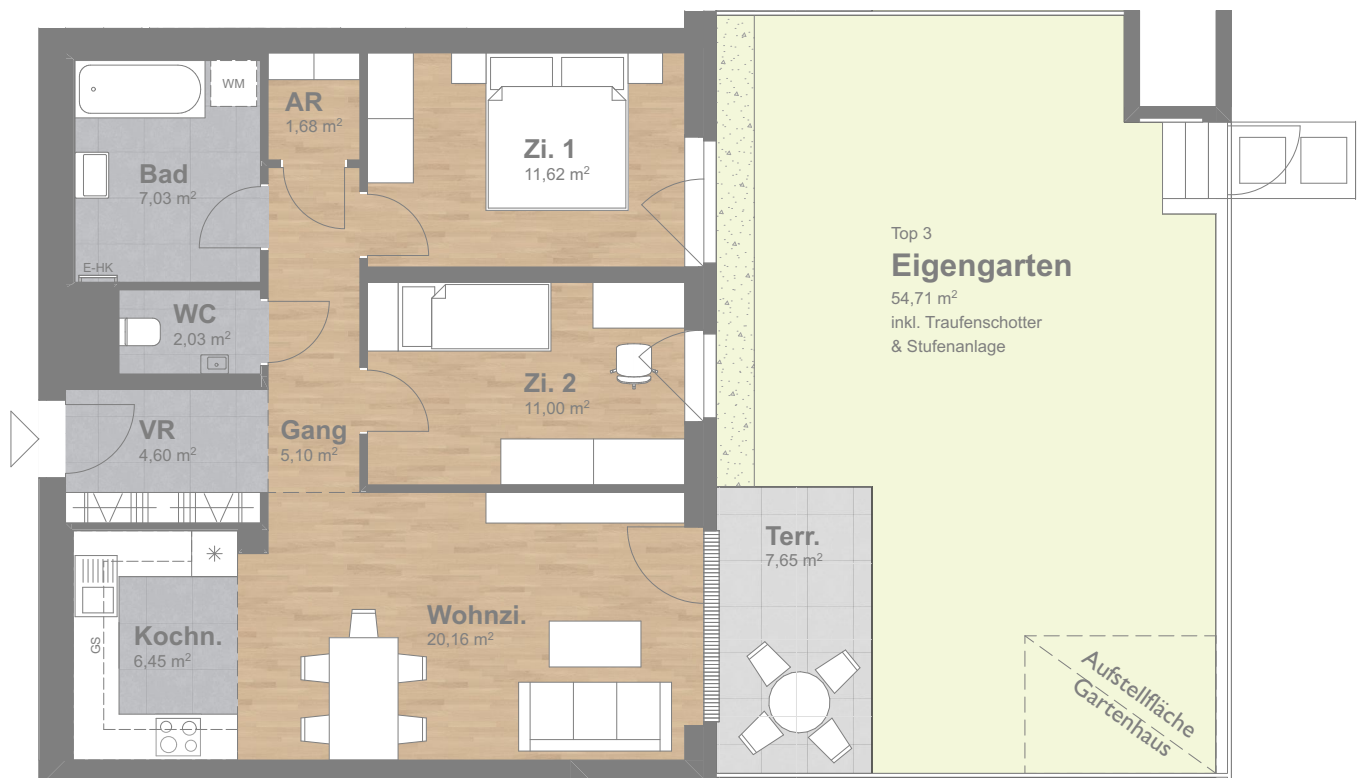
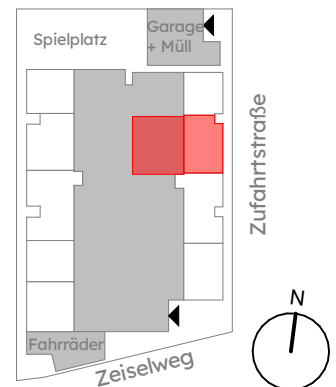
TOP 3 3 Zi EG

Wohnfläche: 69,67 m²
Terrasse: 7,65 m²
Garten: 54,71 m²
Kellerabteil: 2,86 m²

+1 KFZ- Stellplatz

0 5
Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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.

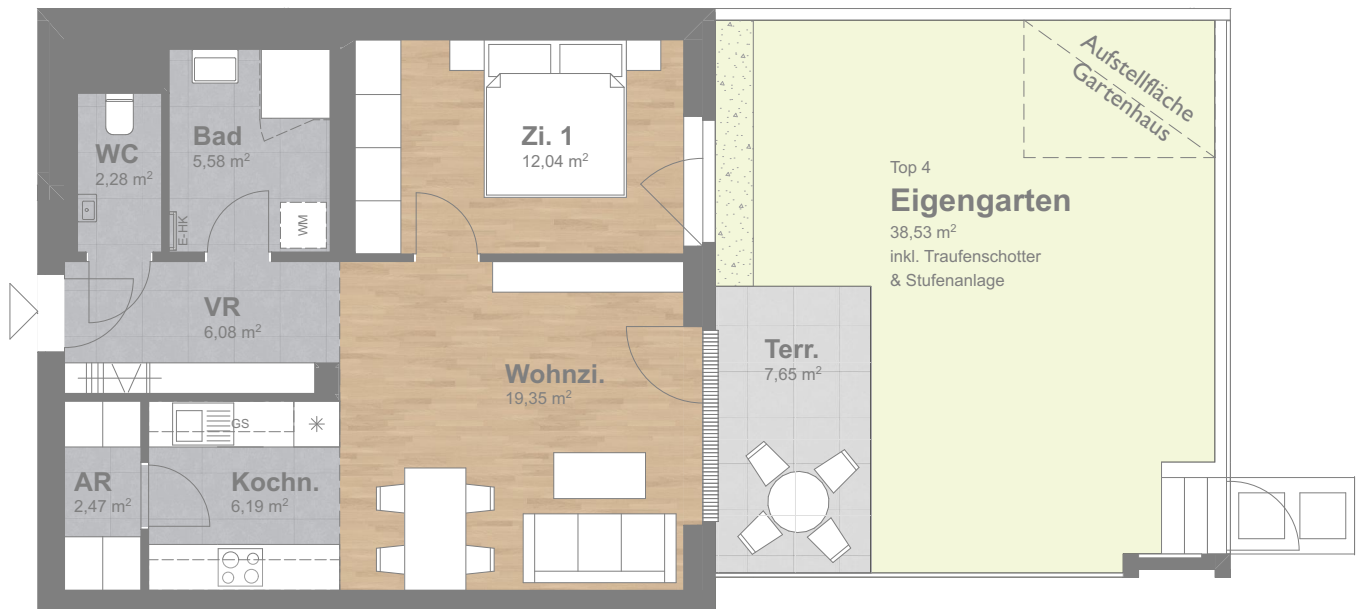
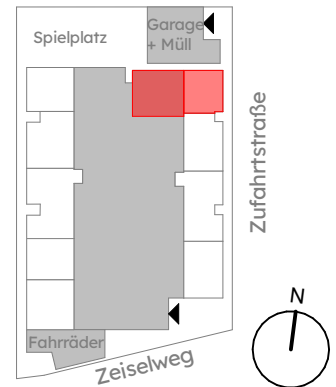
TOP 4 2 Zi EG

Wohnfläche: 53,99 m²
Terrasse: 7,65 m²
Garten: 38,53 m²
Kellerabteil: 2,89 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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.

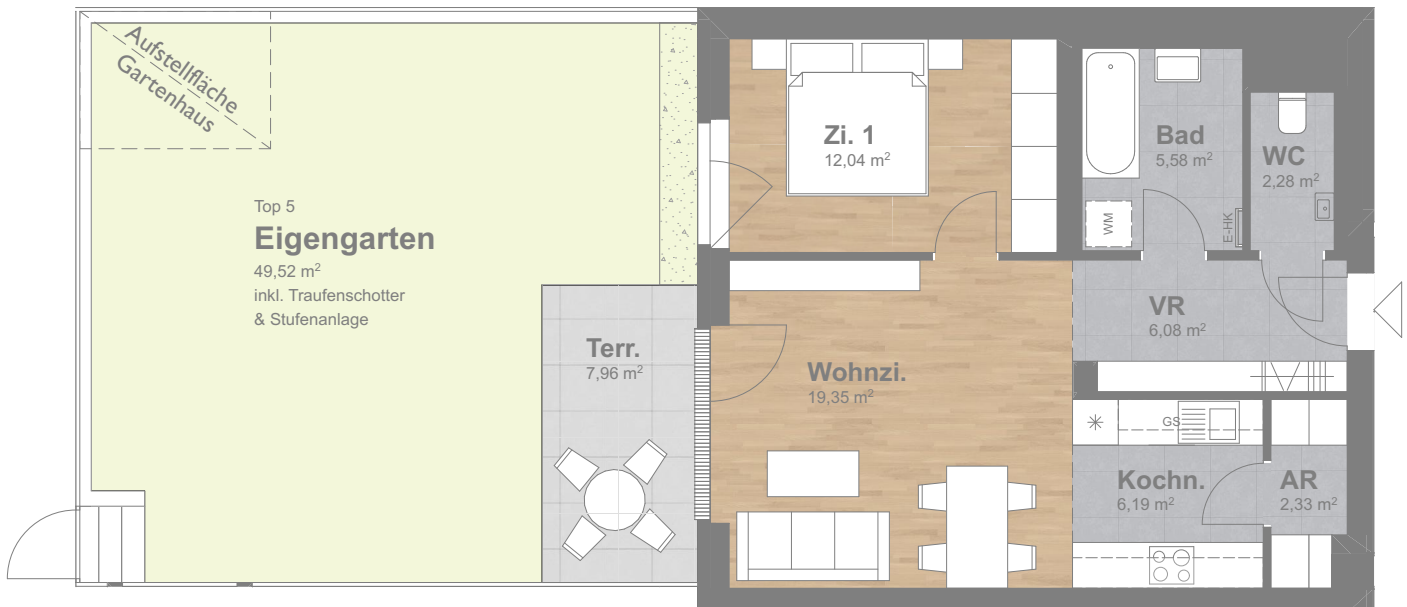
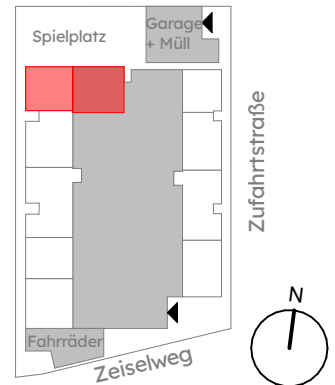
TOP 5 2 Zi **EG**

Wohnfläche: 53,85 m²
 Terrasse: 7,96 m²
 Garten: 49,52 m²
 Kellerabteil: 2,89 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
 Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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.

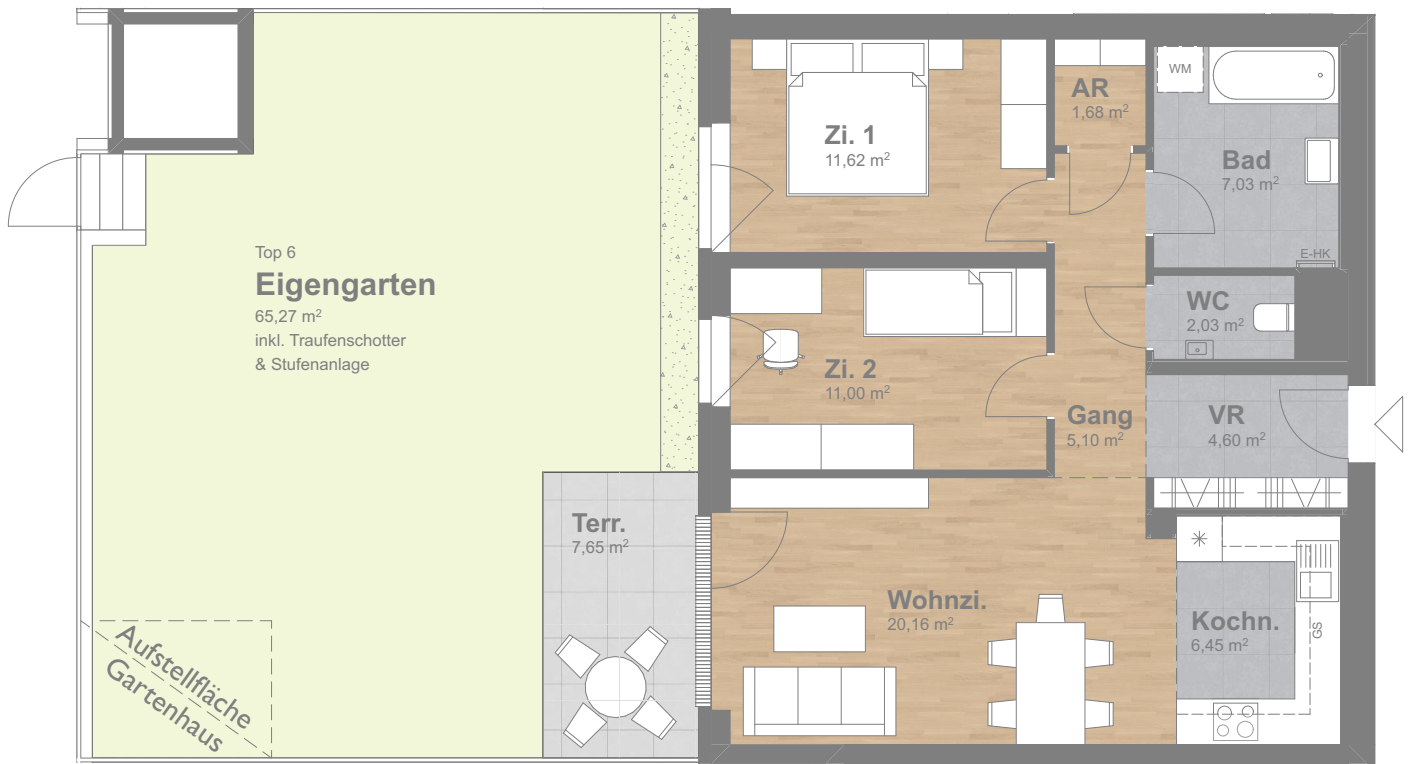
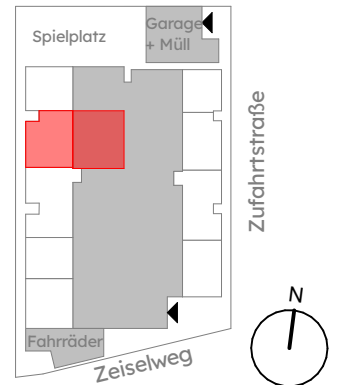
TOP 6 3 Zi **EG**

Wohnfläche: 69,67 m²
 Terrasse: 7,65 m²
 Garten: 65,27 m²
 Kellerabteil: 2,89 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
 Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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

Wohnfläche:

84,51 m²

Terrasse:

7,65 m²

Garten:

87,06 m²

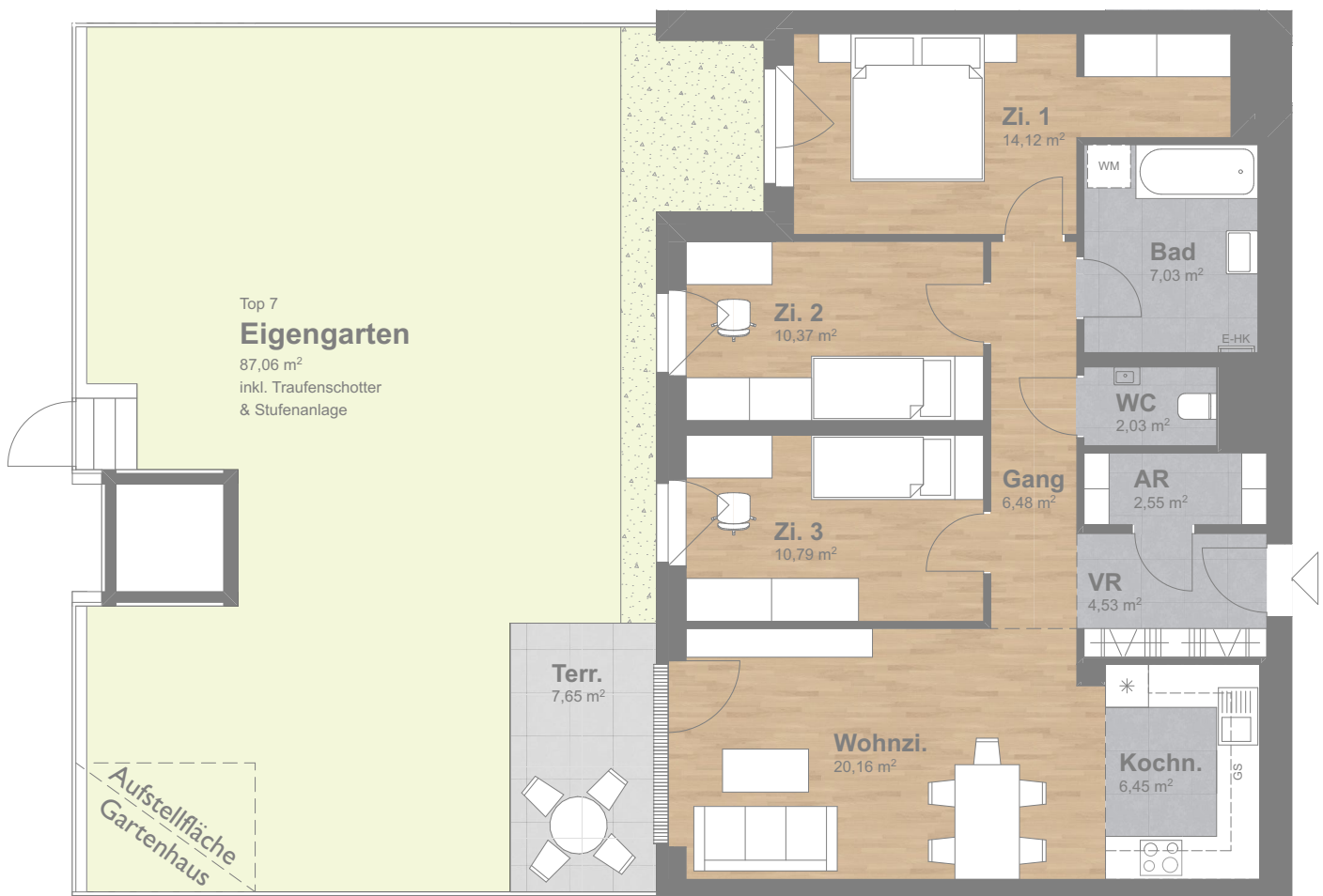
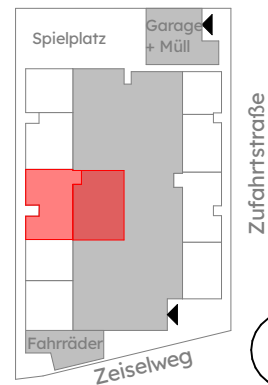
Kellerabteil:

3,20 m²

+ 1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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.

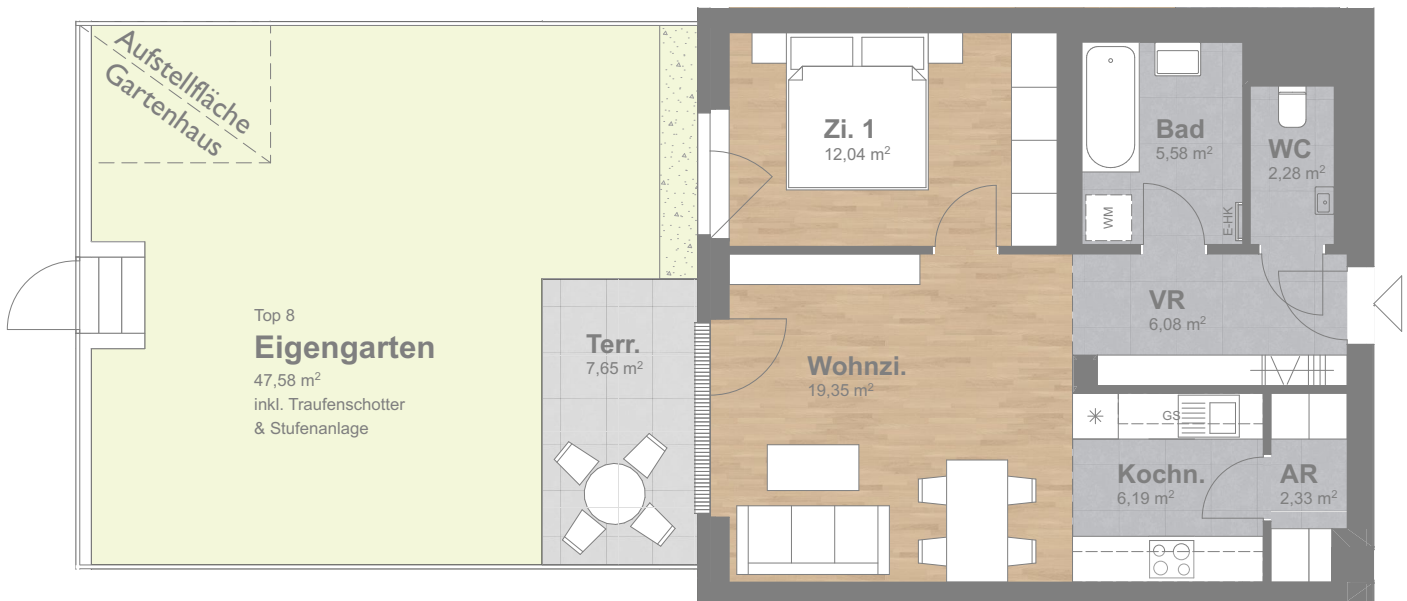
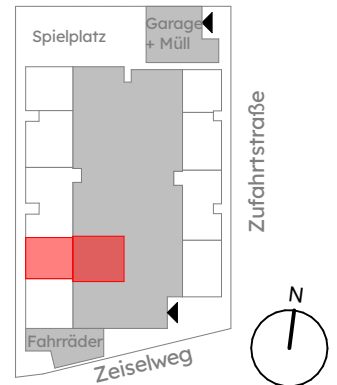
TOP 8 2 Zi **EG**

Wohnfläche: 53,85 m²
 Terrasse: 7,65 m²
 Garten: 47,58 m²
 Kellerabteil: 3,20 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
 Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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.

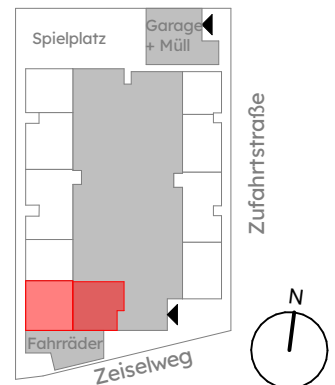
TOP 9 2 Zi **EG**

Wohnfläche: 54,48 m²
 Terrasse: 8,95 m²
 Garten: 58,41 m²
 Kellerabteil: 3,20 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
 Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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 m²

Balkon:

7,50 m²

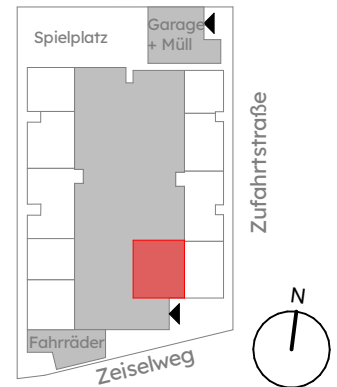
Kellerabteil:

3,20 m²

+ I KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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.

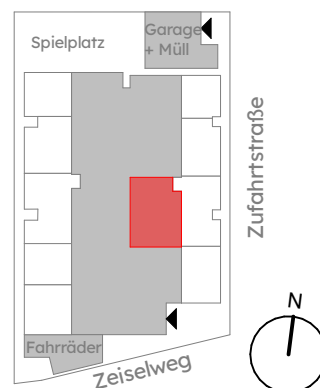
TOP II 4 Zi I.OG

Wohnfläche: 84,51 m²
Balkon: 7,50 m²
Kellerabteil: 3,20 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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 m²

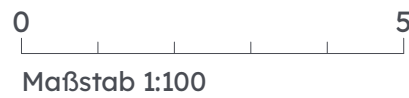
Balkon:

7,50 m²

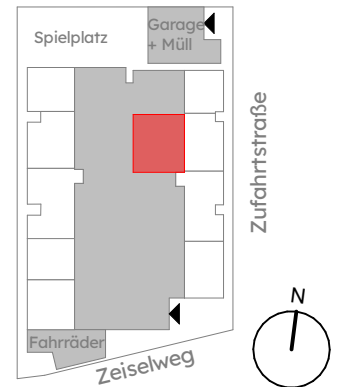
Kellerabteil:

3,20 m²

+ I KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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 m²

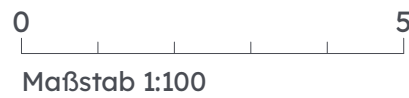
Balkon:

7,50 m²

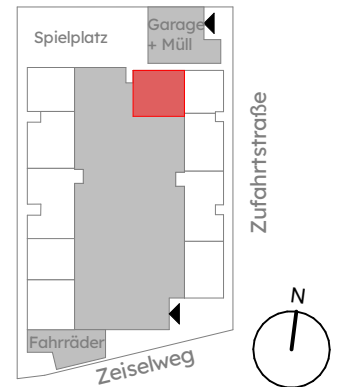
Kellerabteil:

2,89 m²

+ I KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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.

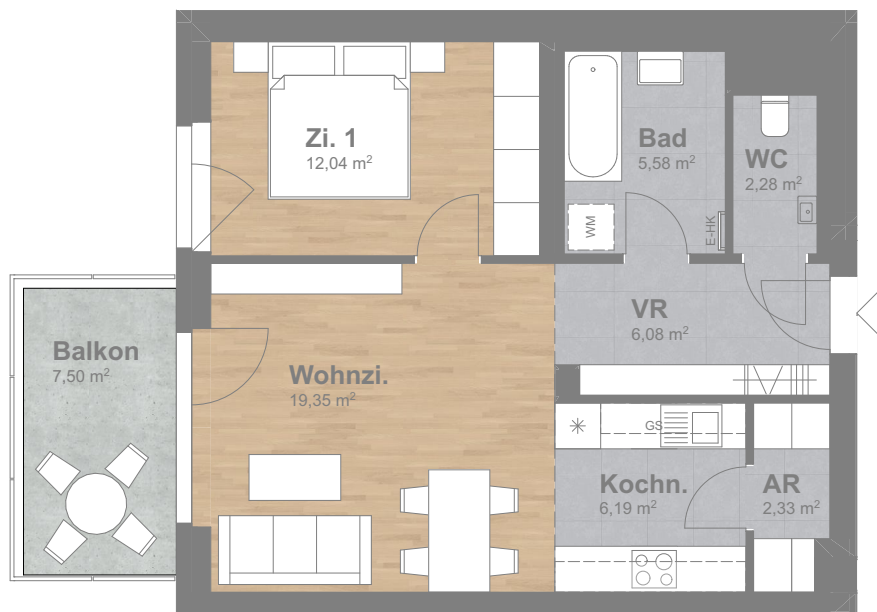
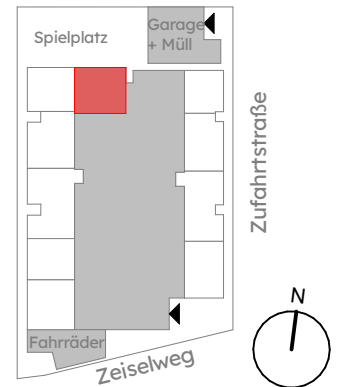
TOP 14 2 Zi I.OG

Wohnfläche: 53,85 m²
Balkon: 7,50 m²
Kellerabteil: 2,89 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
Maßstab 1:100

Übersicht



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 m²

Balkon:

7,50 m²

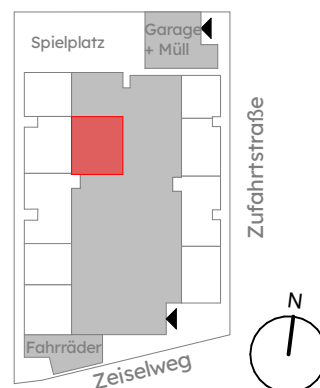
Kellerabteil:

2,89 m²

+1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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 m²

Balkon:

7,50 m²

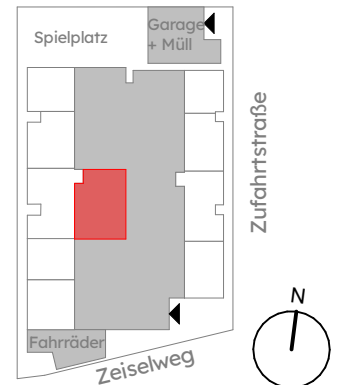
Kellerabteil:

3,05 m²

+1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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 m²

Balkon:

7,50 m²

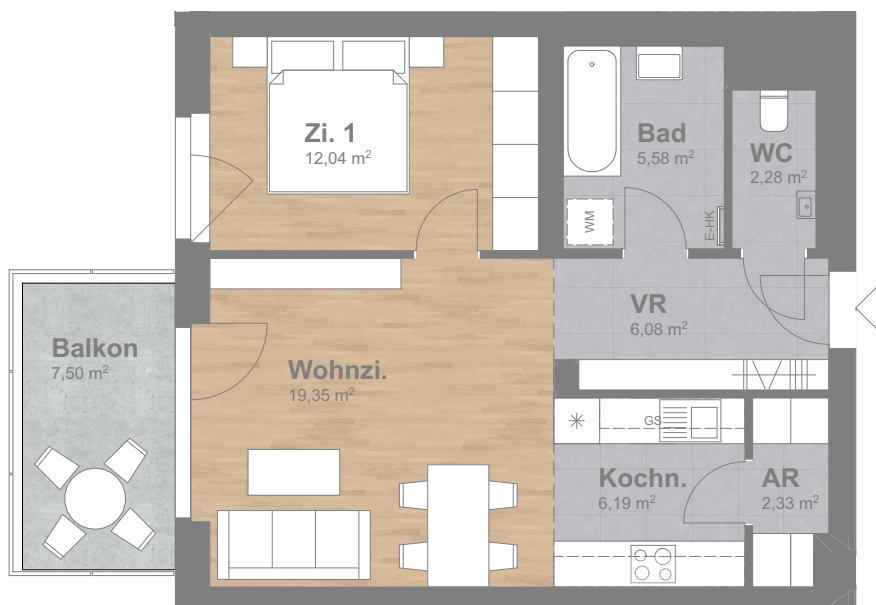
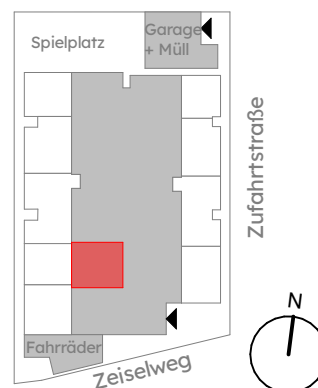
Kellerabteil:

3,05 m²

+1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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 m²

Balkon:

7,50 m²

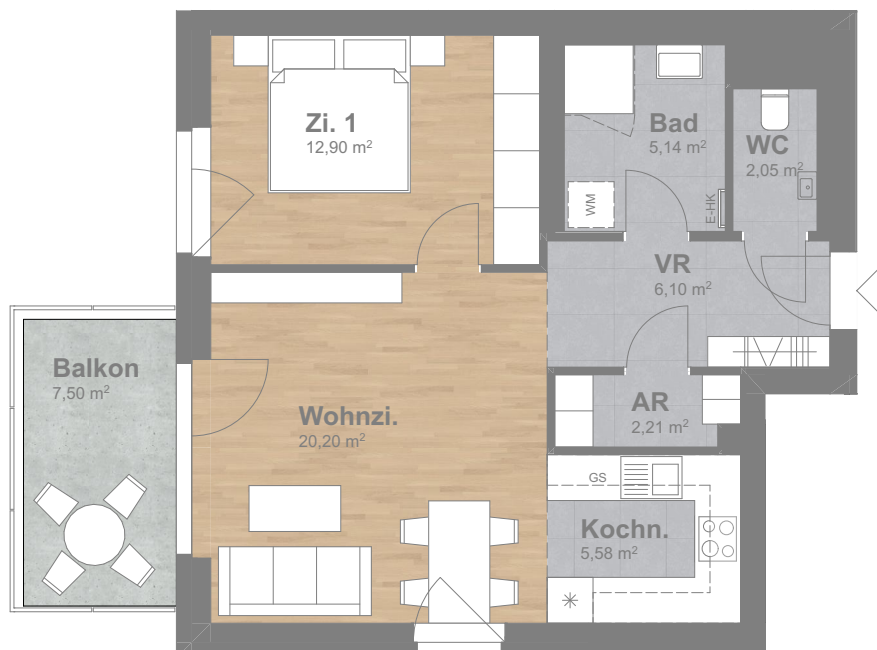
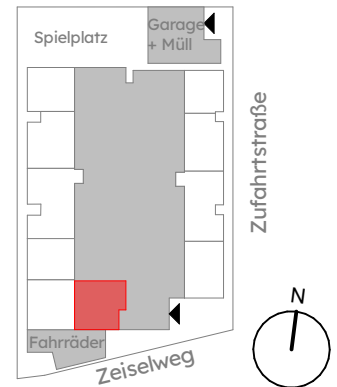
Kellerabteil:

3,05 m²

+1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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 m²

Balkon:

7,50 m²

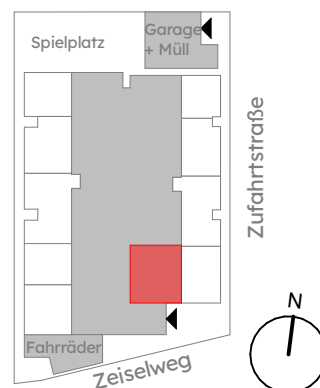
Kellerabteil:

3,05 m²

+1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



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 m²

Balkon:

7,50 m²

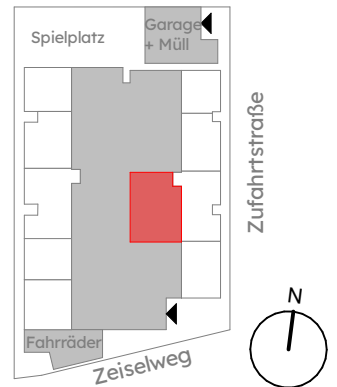
Kellerabteil:

3,05 m²

+1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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 2 I

3 Zi

2.OG

Wohnfläche:

69,67 m²

Balkon:

7,50 m²

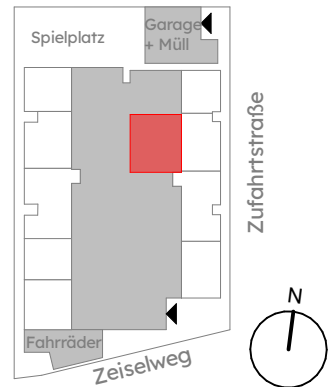
Kellerabteil:

3,05 m²

+ I KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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.

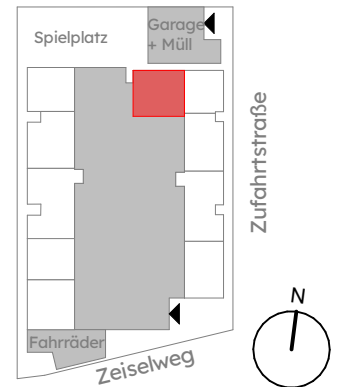
TOP 22 2 Zi 2.OG

Wohnfläche: 53,99 m²
Balkon: 7,50 m²
Kellerabteil: 3,15 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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 m²

Balkon:

7,50 m²

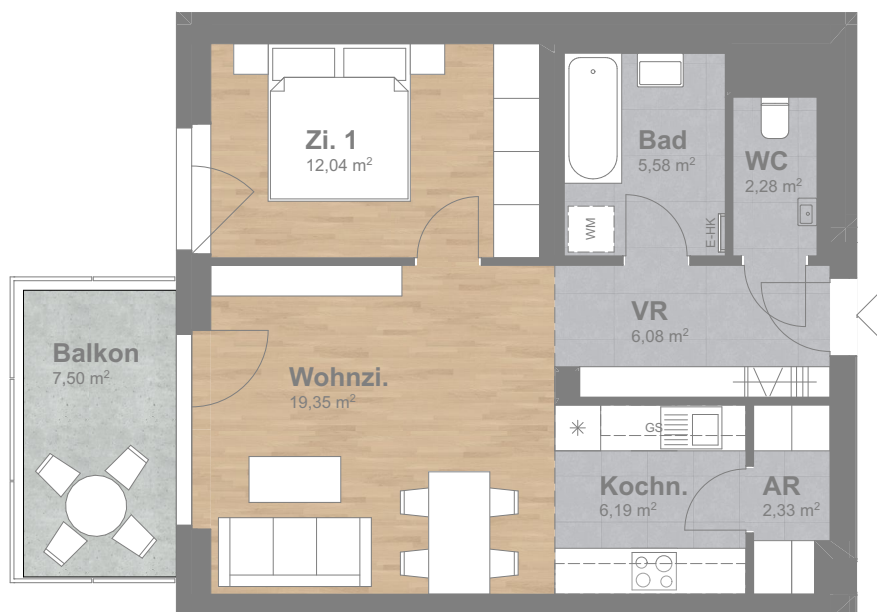
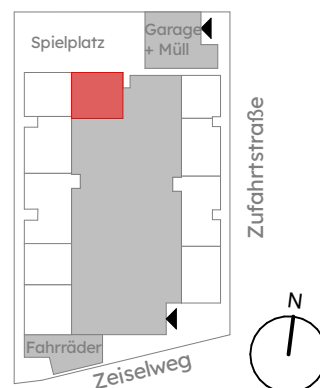
Kellerabteil:

4,63 m²

+ I KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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 m²

Balkon:

7,50 m²

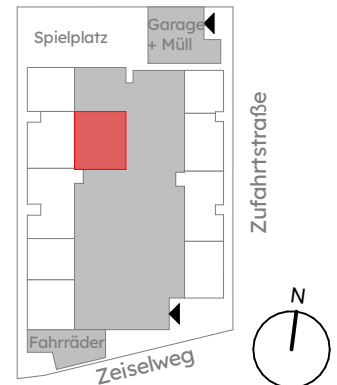
Kellerabteil:

2,72 m²

+ I KFZ- Stellplatz



Übersicht



Sofortigentum

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 m²

Balkon:

7,50 m²

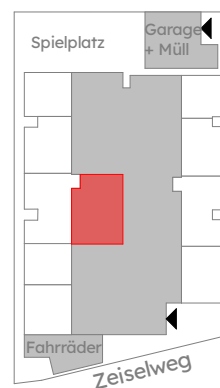
Kellerabteil:

2,72 m²

+1 KFZ- Stellplatz



Übersicht



Zufahrtstraße



Sofortigentum

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.

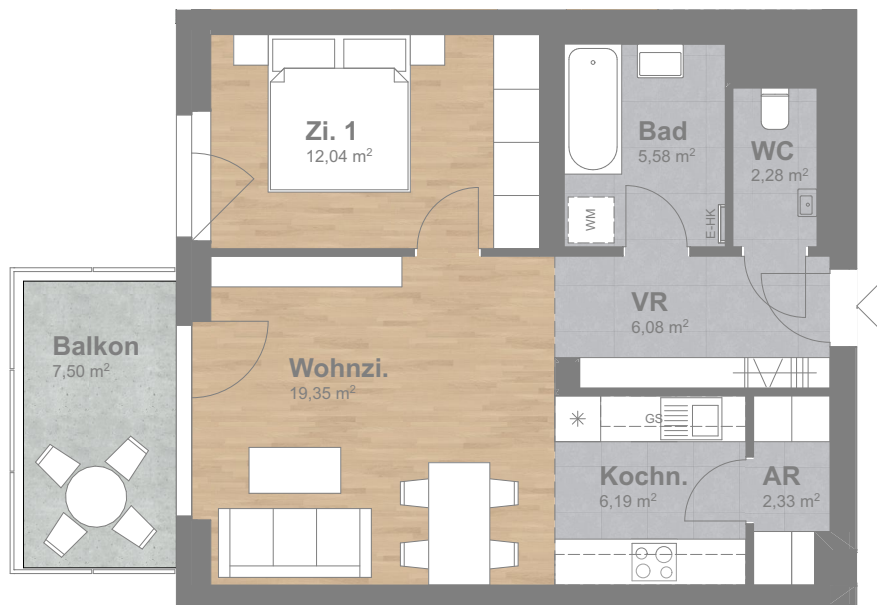
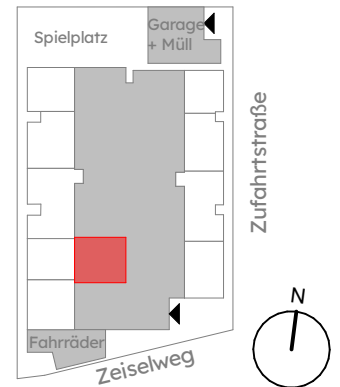
TOP 26 2 Zi 2.OG

Wohnfläche: 53,85 m²
Balkon: 7,50 m²
Kellerabteil: 3,36 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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.

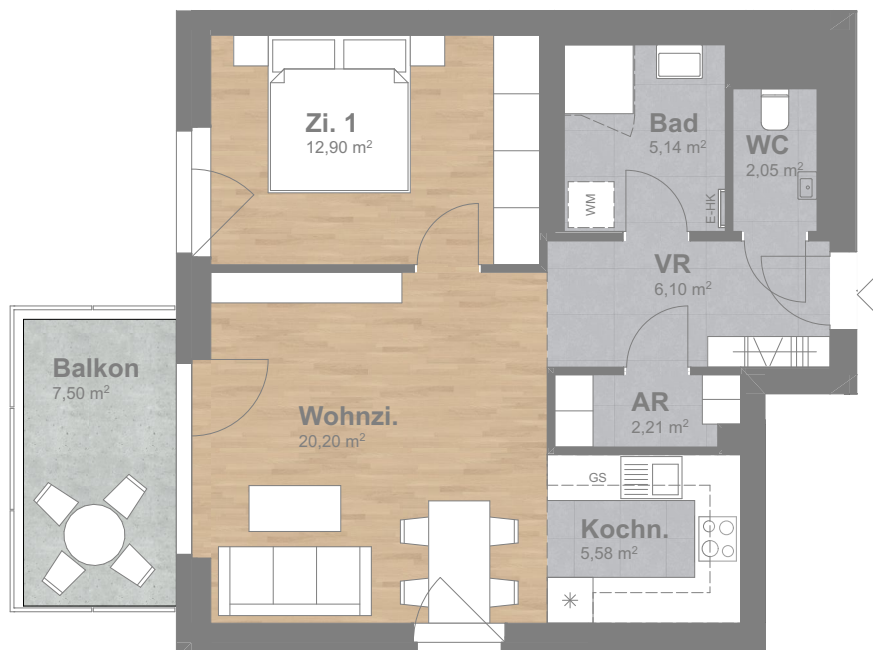
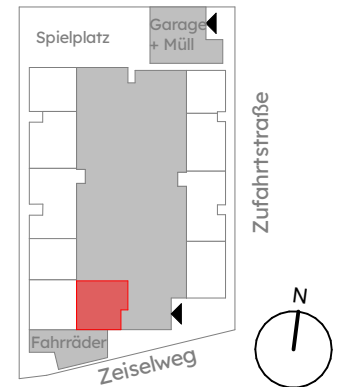
TOP 27 2 Zi 2.OG

Wohnfläche: 54,48 m²
Balkon: 7,50 m²
Kellerabteil: 2,90 m²

+ I KFZ- Stellplatz

0 5
Maßstab 1:100

Übersicht



Sofortigentum

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



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, Vorraum, 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

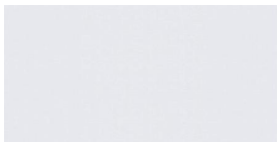
Scheucher, MULTIfloor .11 NOVOLOC 5G
Abmessungen 1800 x 140 x 11 mm, Farbvariante: Country
Sockelleiste: Schweizerleiste 25 x 25 mm



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. Hand-
brause 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

Stahlfassungszarge, Türblatt mit Spion, Farbe weiß
Widerstandsklasse WK3, Brandschutzklasse nach Erfordernis

■ Wohnungsinnentüren

Holzfassungszarge 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. Insektenschutz 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

Lebens (T)raum Tulln

www.lebenstraumtulln.at



**DIE
GEMEINNÜTZIGEN**

Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout:

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer 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 Schönerer 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.