

Staasdorfer
Straße

44

3430 Tulln
an der Donau

EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN TULLN - NIEDERÖSTERREICH



IMMACON

CREATING HOMES

In dieser hochwertigen Lage entsteht ein smartes Mehrfamilienhaus mit 8 lichtdurchfluteten Wohnungen zwischen 50 m² und 127 m². Private Gärten und Balkone laden zum Verweilen draußen ein.

Die Staasdorferstraße befindet sich in einer sehr grünen Wohngegend mit Einfamilienhäusern, dennoch ist sie in unmittelbarer Nähe zu Infrastruktur und öffentlichem Verkehr, sowie diversen Freizeitaktivitäten gelegen.





WERTVOLLE INNENAUSSTATTUNG

Die Böden aus rustikalem 3-Schicht Landhausstil sind handgehobelt, naturbelassen und geölt. Eine Fußbodenheizung schafft behagliche Temperaturen nicht nur im Winter, sie kühlt auch im Sommer gemeinsam mit Split-Klimageräten den Raum. Auf den Terrassen ist hochwertiges Feinsteinzeug verlegt. Die modernen Bäder beeindrucken mit Walk-In Dusche, Glaswand, Keramik und schicken Designarmaturen. Im gleichen Stil sind auch die Extra-WCs mit Handwaschbecken gehalten.









DIE UMGEBUNG HAT VIEL ZU BIETEN

Eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung zeichnen diese Lage im familiären Umfeld am Stadtrand aus. Die komplette Nahversorgung und Supermärkte wie Billa und Hofer sind fußläufig erreichbar. Zu den beiden Bahnhöfen gelangt man zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Bus. Mit dem PKW bietet die Saatsdorfer Straße eine optimale Anbindung zu den Bundesstraßen sowie zur S5, A1 und A22.

BEHAGLICHES ZUHAUSE

Jede Wohnung wird belagsfertig übergeben. Auf Wunsch kann ihnen ein Schlüsselfertiges-Angebot zu Ihrer Wohnung übermittelt werden. Diese beinhaltet qualitativen Eichenböden in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Bädern, sowie Sanitärgegenständen von deutschen und schweizer Marktführern.

TULLN AN DER DONAU

Tulln an der Donau befindet sich in zentraler, gut erreichbarer Lage zwischen Wien, Stockerau, Krems und St. Pölten. Dieses Wohnprojekt in Tulln bietet seinen Bewohnern alles was das Herz begehrt - Natur und Stadt im Einklang.

BILDUNG UND MEHR

Zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sowie Fachhochschulen, das Universitätsklinikum Tulln, Universitäts- und Forschungszentrum und der BOKU Standort Tulln befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das nahegelegene Freizeit- und Erholungsgebiet der Donau ergänzt die attraktive Wohnlage.

Staasdorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Erdgeschoss - TOP 1

Zimmer 1	12,14 m ²
Zimmer 2	10,29 m ²
Wohnküche	21,90 m ²
Vorraum	5,90 m ²
Gang	3,72 m ²
Badezimmer	4,49 m ²
WC	1,86 m ²
Abstellraum	2,93 m ²

Wohnfläche 63,23 m²

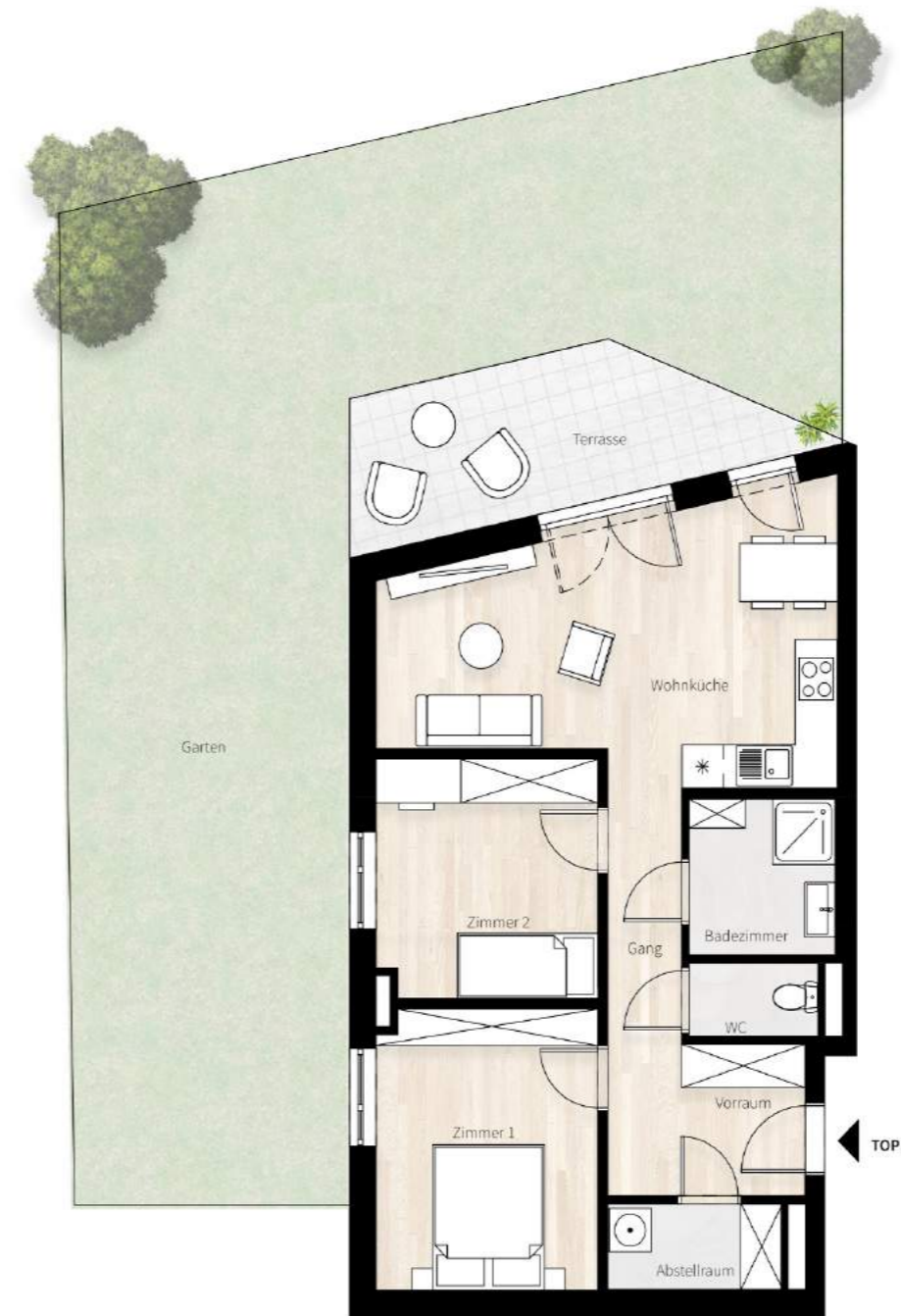
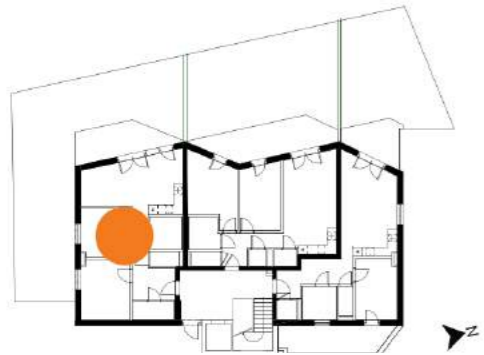
Terrasse 11,90 m²

Gartenfläche 85,21 m²

Nutzfläche insgesamt 160,34 m²

gewichtete Nutzfläche 77,70 m²

(Terrasse 50%, Garten 10%, Balkon 25%)



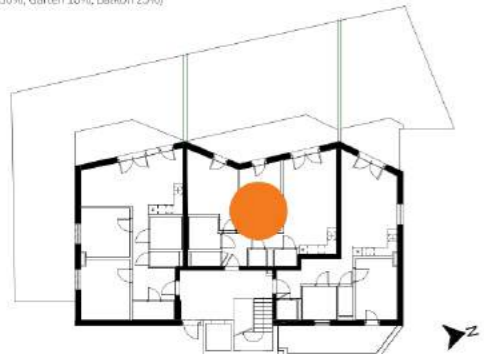
Staasdorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Erdgeschoss - TOP 2

Zimmer 1	13,05 m ²
Zimmer 2	11,40 m ²
Wohnküche	22,19 m ²
Vorraum	3,57 m ²
Gang	2,37 m ²
Badezimmer	4,25 m ²
WC	1,81 m ²
Abstellraum 1	1,23 m ²
Abstellraum 2	1,63 m ²
Wohnfläche	61,50 m²
Terrasse	16,79 m ²
Gartenfläche	57,10 m ²
Nutzfläche insgesamt	135,39 m²

gewichtete Nutzfläche 75,60 m²

(Terrasse 50%, Garten 10%, Balkon 25%)



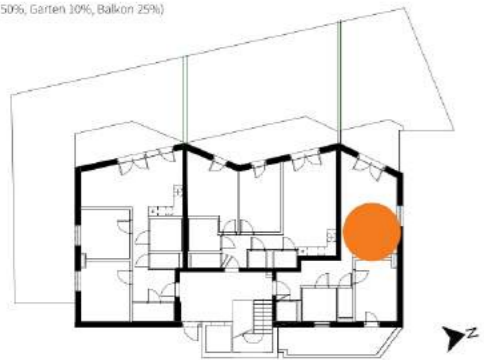
Staasdorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Erdgeschoss - TOP 3

Zimmer	10,81 m ²
Wohnküche	22,32 m ²
Vorraum	2,85 m ²
Gang	5,97 m ²
Badezimmer	4,89 m ²
WC	1,91 m ²
Abstellraum	1,61 m ²
Wohnfläche	50,36 m²
Terrasse 1	8,40 m ²
Terrasse 2	12,46 m ²
Gartenfläche	42,84 m ²
Nutzfläche insgesamt	114,06 m²

gewichtete Nutzfläche 65,07 m²

(Terrasse 50%, Garten 10%, Balkon 25%)



Staasdorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Obergeschoss - TOP 4

Zimmer 1	12,14 m ²
Zimmer 2	10,29 m ²
Wohnküche	24,89 m ²
Vorraum	5,19 m ²
Gang	6,46 m ²
Badezimmer	4,68 m ²
WC	2,16 m ²
Abstellraum	2,59 m ²

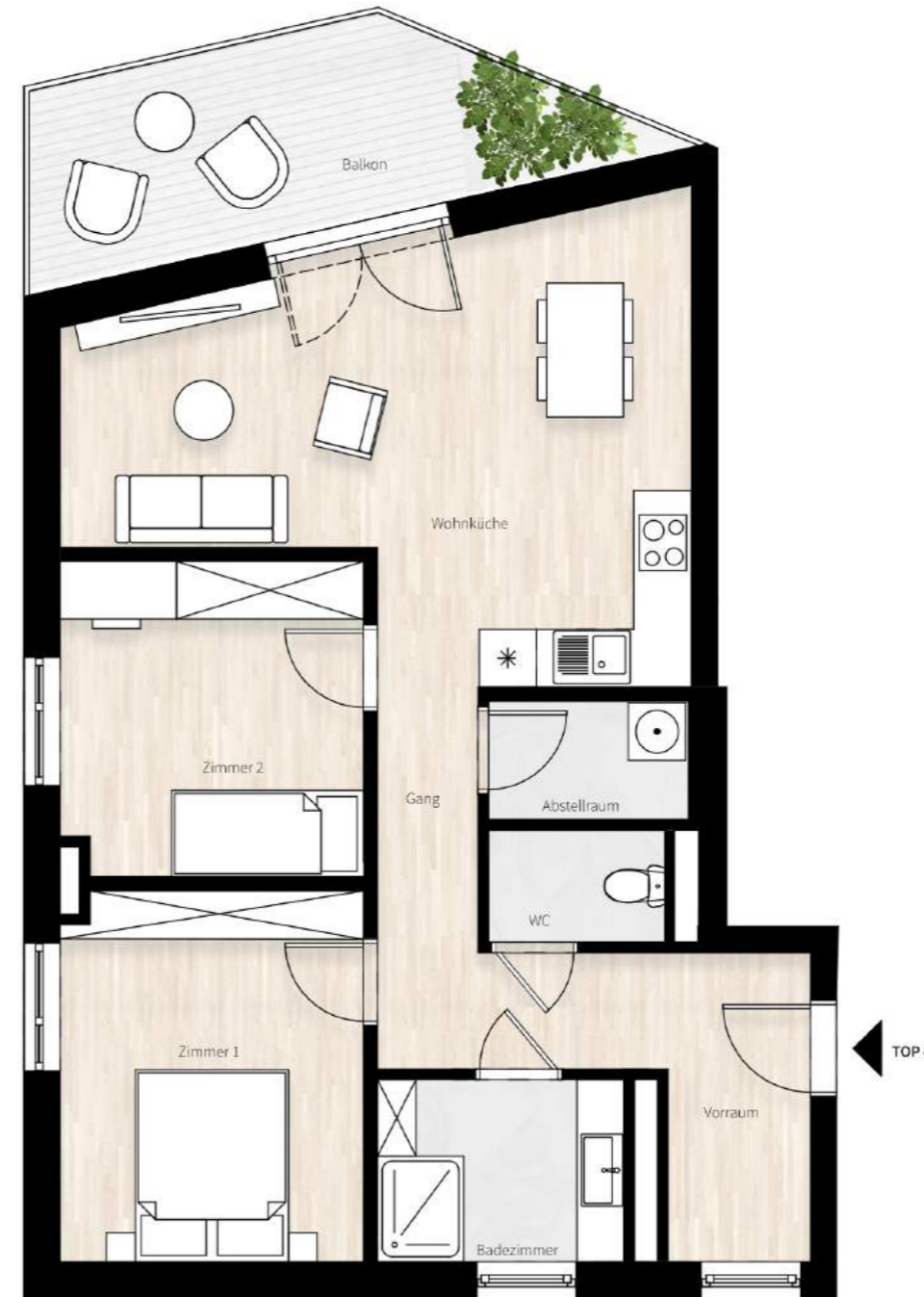
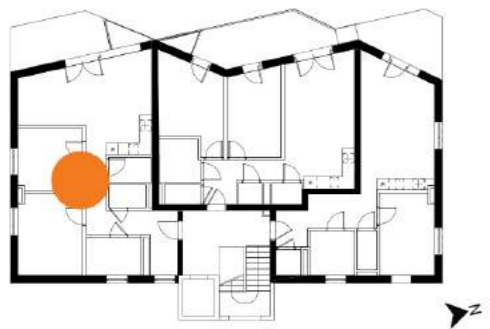
Wohnfläche 68,40 m²

Balkon 11,40 m²

Nutzfläche insgesamt 79,80 m²

gewichtete Nutzfläche 71,25 m²

(Terrasse 50%, Garten 10%, Balkon 25%)



Staasdorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Obergeschoss - TOP 5

Zimmer 1	11,40 m ²
Zimmer 2	13,05 m ²
Wohnküche	22,19 m ²
Vorraum	3,57 m ²
Gang	2,37 m ²
Badezimmer	4,29 m ²
WC	1,85 m ²
Abstellraum 1	1,23 m ²
Abstellraum 2	1,63 m ²

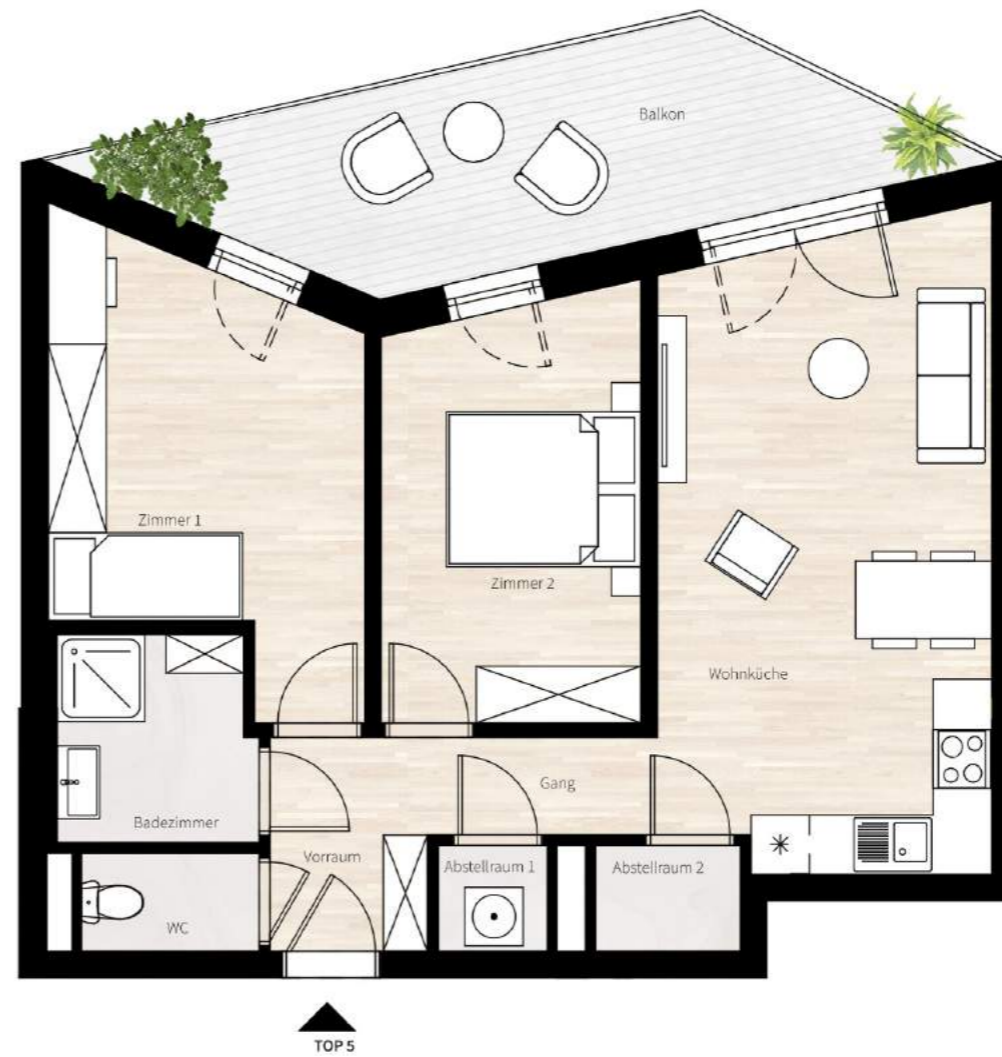
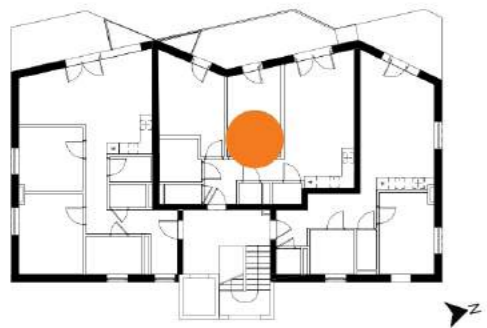
Wohnfläche 61,58 m²

Balkon 14,79 m²

Nutzfläche insgesamt 76,37 m²

gewichtete Nutzfläche 65,28m²

(Terrasse 50%, Garten 10%, Balkon 25%)



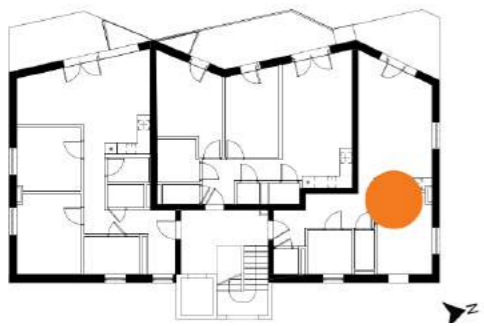
Staasdorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Obergeschoss - TOP 6

Zimmer 1	10,81 m ²
Wohnküche	22,32 m ²
Vorraum	2,86 m ²
Gang	5,96 m ²
Badezimmer	4,89 m ²
WC	1,91 m ²
Abstellraum 1	1,61 m ²
Wohnfläche	50,36 m²
Balkon	8,60 m ²
Nutzfläche insgesamt	58,96 m²

gewichtete Nutzfläche 52,51 m²

(Terrasse 50%, Garten 10%, Balkon 25%)



Staasdorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Dachgeschoss - TOP 7

Zimmer 1	13,96 m ²
Zimmer 2	21,40 m ²
Wohnküche	32,33 m ²
Vorraum	3,65 m ²
Gang	9,12 m ²
Badezimmer	6,37 m ²
WC	2,10 m ²
Abstellraum	2,38 m ²
Galerie	35,53 m ²

Wohnfläche 126,84 m²

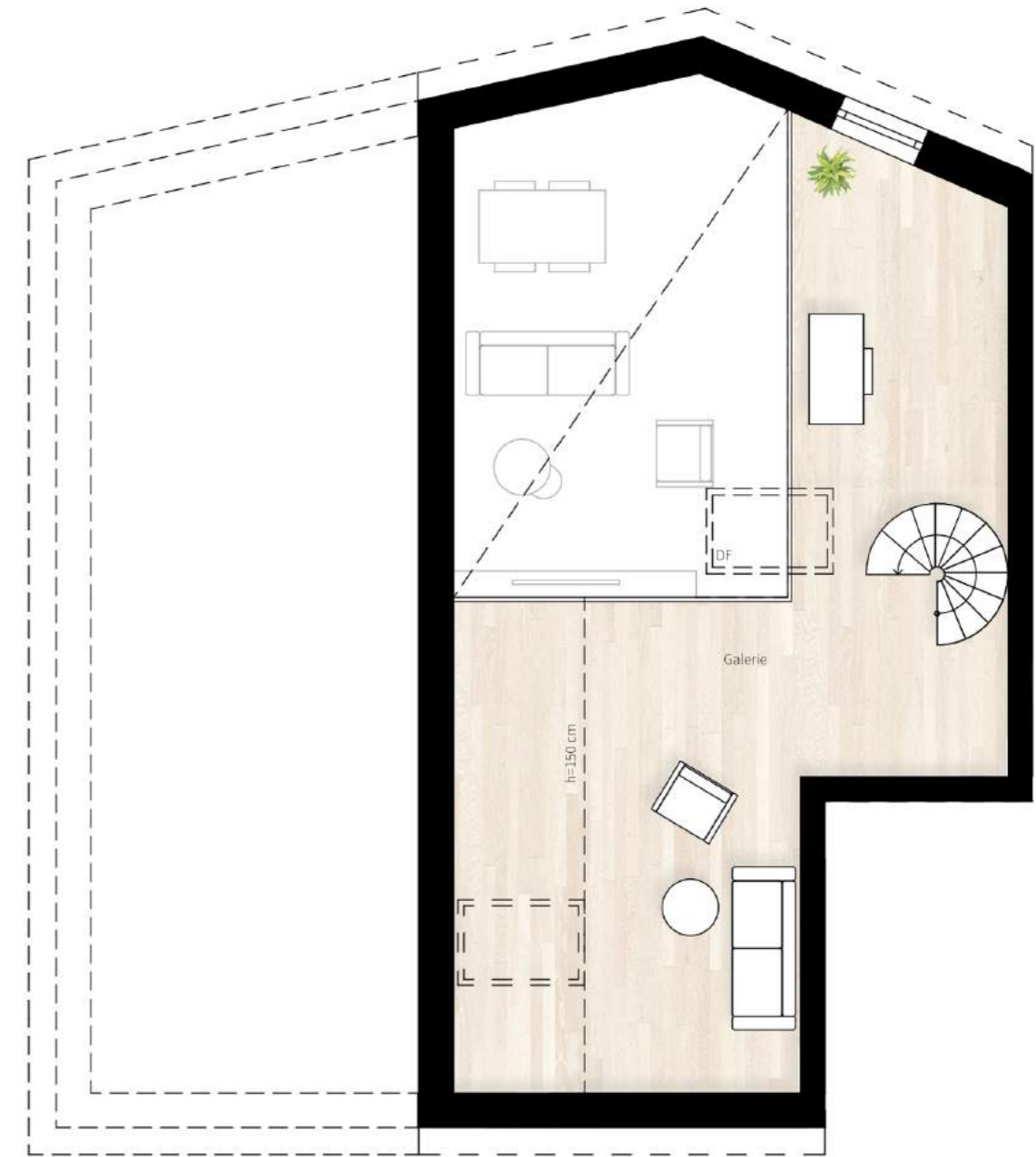
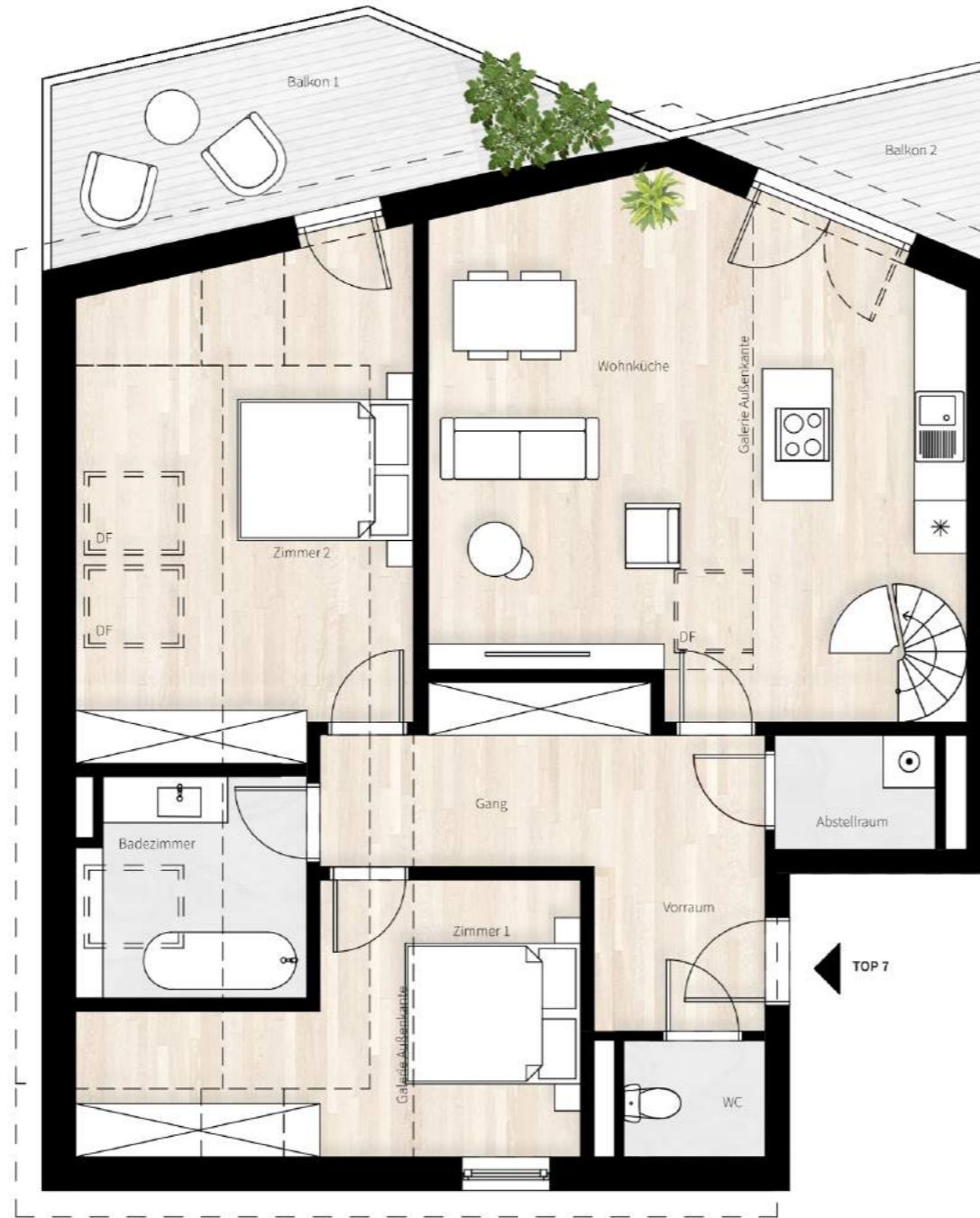
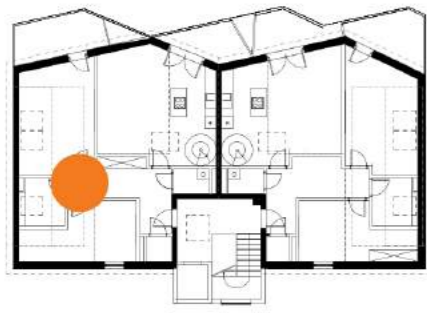
Balkon 1 11,39 m²

Balkon 2 3,71 m²

Nutzfläche insgesamt 141,94 m²

gewichtete Nutzfläche 130,62 m²

(Terrasse 50%, Garten 10%, Balkon 25%)



Staasdorferstraße 44, 3430
Tulln an der Donau

Dachgeschoss - TOP 8

Zimmer 1	15,16 m ²
Zimmer 2	21,51 m ²
Wohnküche	31,46 m ²
Vorraum	2,92 m ²
Gang	9,11 m ²
Badezimmer	6,37 m ²
WC	1,65 m ²
Abstellraum	2,38 m ²
Galerie	35,44 m ²

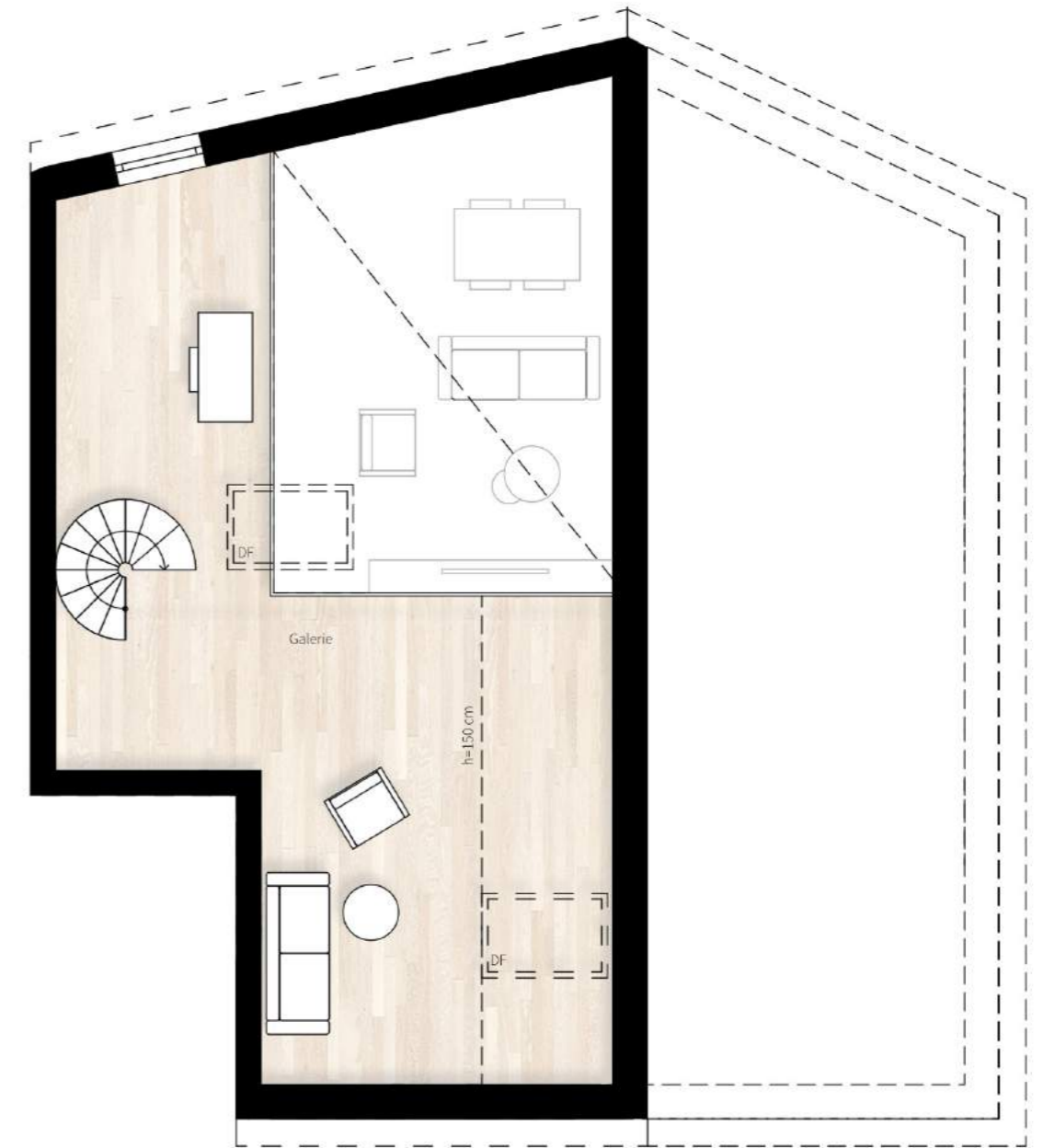
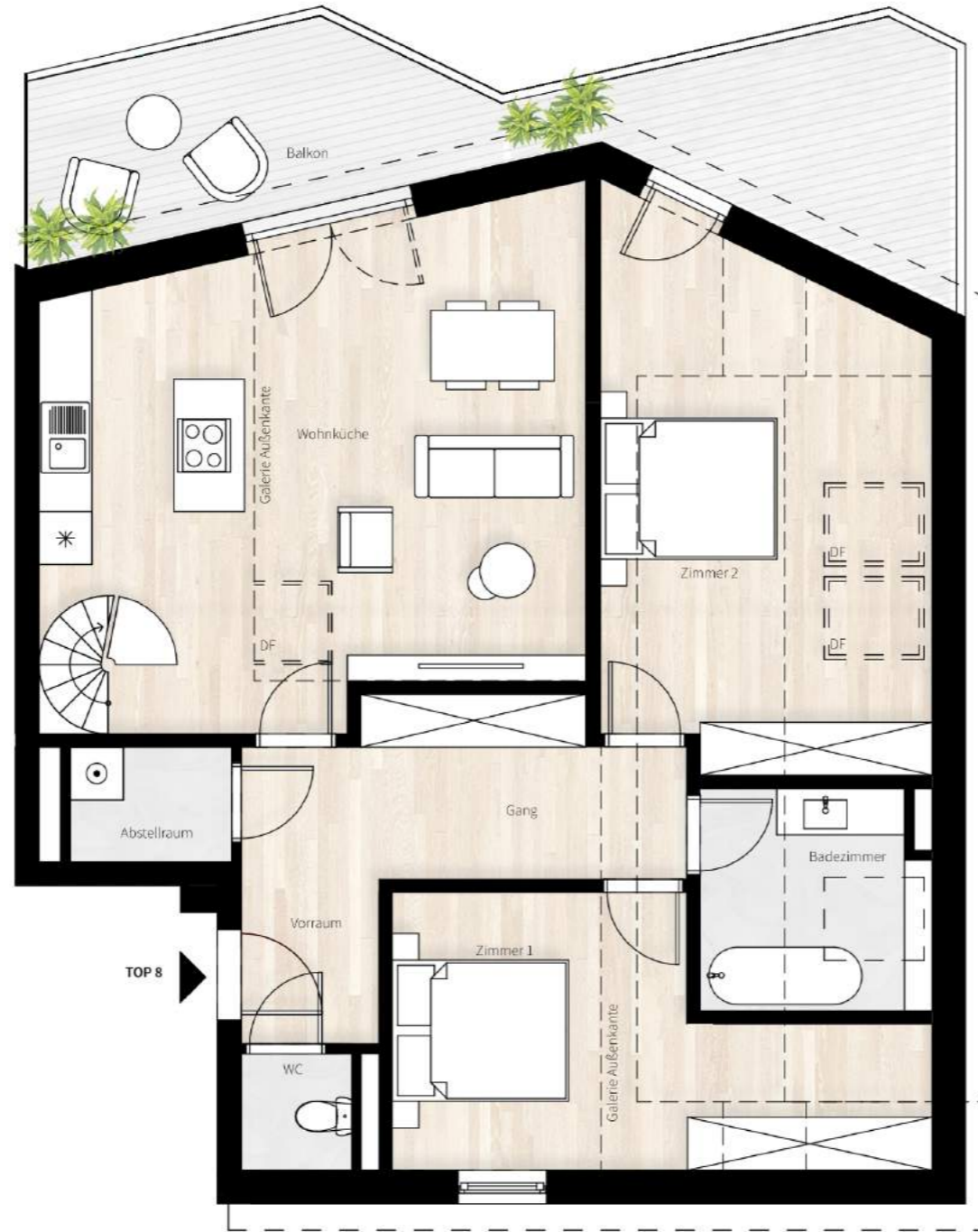
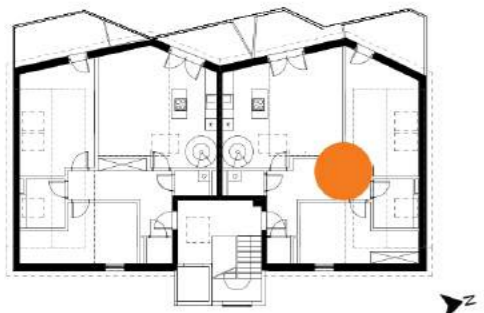
Wohnfläche 126,00 m²

Balkon 19,66 m²

Nutzfläche insgesamt 145,66 m²

gewichtete Nutzfläche 130,92 m²

(Terrasse 50%, Garten 10%, Balkon 25%)



PREISE & FLÄCHEN

GRÜNDERWERBSSTEUER 3,5% VOM KAUFPREIS
EINTRAGUNGSGEBÜHR 1,1% VOM KAUFPREIS
VERTRAGSERRICHTUNG 1,5% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. -
RECHTSANWALT MAG. MICHAEL BODMANN

ABWEICHUNGEN DER ANGEFÜHRTEN FLÄCHEN IM SINNE DER VERMESSUNGSVERORDNUNG 1994
(BUNDESGESETZBLATT 562/1994) MÖGLICH. IRRTUM, ÄNDERUNGEN, SATZ UND DRUCKFEHLER VORBEHALTEN.

DIE WOHNUNGEN WERDEN SCHLÜSSELFERTIG HERGESTELLT & ÜBERGEBEN.

DIE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ERHALTEN SIE IN EINEM GESONDERTEM DOKUMENT.

Top	Wohnfläche	Terrassenfläche	Gartenflächen	Balkonflächen	Parkplätze	Kaufpreis Netto
1	63,23m ²	11,90m ²	85,21m ²		44.000 €	339.614 €
2	61,50m ²	16,79m ²	57,10m ²		22.000 €	330.602 €
3	50,36m ²	20,86m ²	42,84m ²		22.000 €	285.318 €
4	68,40m ²			11,40m ²	44.000 €	311.875 €
5	61,58m ²			14,79m ²	22.000 €	286.193 €
6	50,36m ²			8,60m ²	22.000 €	231.293 €
7	126,84m ²			15,10m ²	44.000 €	567.145 €
8	126,00m ²			19,66m ²	44.000 €	568.435 €

Staadorfer
Straße

44

3430 Tulln
an der Donau



Entwicklung

IMMACON

CREATING HOMES

IMMACON Projektentwicklung GmbH
Engelsberggasse 4/1, 1030 Wien
T: (+43) 1 3530 601
office@immacon.at
www.immacon.at

IMMACON

CREATING HOMES