



# FLORIANI

Quartier am *Tullnerfeld*



Modernes Wohnen im Grünen –  
wo Qualität auf Lebensqualität  
trifft.

## Ihr neues Zuhause in Judenau

Wohnhausanlage  
3441 Judenau  
Florianipark 2





# FLORIANI

Quartier am *Tullnerfeld*

## Leben im Herzen des Tullnerfeldes

Das Wohnprojekt FLORIANI entsteht im ruhigen Judenau, eingebettet in die naturnahe Landschaft des Tullnerfeldes.

Die Wohnhausanlage Florianipark 2 vereint zeitgemäße Architektur mit hochwertiger Ausstattung und schafft ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.



## Eckdaten auf einen Blick

Projektname

Florianipark

Adresse

Florianipark 2, 3341 Judenau

Bauträger

athome





# FLORIANI

Quartier am *Tullnerfeld*

## Exklusive Innenausstattung & Wohngefühl

Erleben Sie modernes Wohnen in seiner schönsten Form. Die großzügigen Grundrisse und die hochwertige Ausstattung bieten den perfekten Rahmen für Ihre individuellen Einrichtungsideen. Hier finden Sie Inspirationen für Ihr neues Zuhause im FLORIANI







# FLORIANI

Quartier am *Tullnerfeld*





# FLORIANI

Quartier am *Tullnerfeld*



Die Wohnhausanlage FLORIANI überzeugt durch eine klare, moderne Architektursprache mit großzügigen Balkonen, Loggien und Terrassen. Die professionell gestaltete Außenanlage bietet Bewohnerinnen und Bewohnern attraktive Gemeinschaftsfächen, begrünte Wege und einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Die Fassadengestaltung verbindet helle Putzflächen mit vertikalen Holzelementen und schafft so ein harmonisches, zeitloses Erscheinungsbild. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Innenräume und eine nahtlose Verbindung zwischen Innen und Außen.





# FLORIANI

Quartier am *Tullnerfeld*

## Ideale Lage – Naturidylle mit perfekter Anbindung

Judenau liegt im Herzen des Tullnerfeldes, einer der attraktivsten Wohnregionen Niederösterreichs. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung nach Wien und St. Pölten.

Das FLORIANI – Quartier am Tullnerfeld verbindet die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur Metropole. Ob mit dem Auto über die Westautobahn oder mit der Bahn über den Bahnhof Tullnerfeld – die Anbindung an Wien ist schnell und unkompliziert.

### Highlights der Lage

- Naturnahe Wohnlage im Tullnerfeld
- Gute Anbindung an Wien und St. Pölten
- Lokale Infrastruktur: Schulen, Einkauf, Freizeitangebote
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung





## Individuelle Grundrisse für jeden Lebensstil

Die Wohnungen im FLORIANI überzeugen durch durchdachte Grundrisse, die Raum für individuelle Gestaltung lassen. Ob Familienwohnung mit mehreren Zimmern oder elegante Singlewohnung – das Angebot deckt unterschiedliche Bedürfnisse ab.

Großzügige Loggien, Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen eine nahtlose Verbindung zur begrünten Außenanlage.

Dachgeschosswohnungen profitieren zusätzlich von einer hochwertigen Klimaanlage.

### Ausstattungshighlights

- Temperierung in allen Räumen
- Eichenparkett in Wohnbereichen
- Hochwertige Markensanitäranlagen (Laufen, Grohe, Geberit)
- Klimaanlage in Dachgeschosswohnungen (Daikin)
- Einbruchsichere Wohnungseingangstür WK3
- Luftwärmepumpen für die Energieerzeugung – daraus resultierend günstigere Betriebskosten
- Kinderspielplatz in der Anlage
- E-Ladestation für Ihr Auto im Außenbereich - bereitgestellt von EVN







## Edle Böden – Eichenparkett und hochwertige Fliesen

Die Wohnräume des FLORIANI sind mit natürlichem Mehrschichtparkett in Eiche Natur ausgestattet – ein zeitloser Bodenbelag, der Wärme und Eleganz in jeden Raum bringt. Nassräume überzeugen mit hochwertigen Marazzi-Fliesen

Wohnräume | Landhausdielen Mehrschichtparkett | Eiche natur, **versiegelt**

Hersteller Parkett | Bauwerk Casapark | **Schweizerleiste Eiche Natur**

Badezimmer Boden | Marazzi Matter (30x60cm)

Badezimmer Wand | Marazzi Matter (30x60cm)

WC Wand | Marazzi Matter (30x60cm, 1,20m umlaufend)

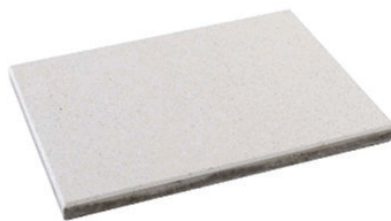
Balkone/Terrassen | Betonstein Palais, Farbe Belvedere | **60 x 40 - Fa. Leier**

## BODENBELAG Parkett & Fliesen



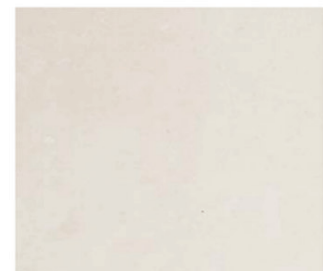
### Parkett Wohnung

Landhausdielen Mehrschichtparkett  
Farbe Eiche Natur, Versiegelt  
Fabrikat Bauwerk Casapark  
Abmessungen ca. 2200x139mm  
Sockelleiste Wohnung  
Schweizerleiste Eiche Natur



### Bodenbelag

Balkone / Terrassen / Loggien:  
Betonstein ca. 60x40x3,7  
Firma Leier, Modell Palais  
Farbe Belvedere



### Boden:

Marazzi Matter White 30 x 60

### Wand:

Marazzi Matter White 30 x 60

### Bad:

Verfliesung Raumhoch

WC: auf 1,20m umlaufend







## Badezimmer der Extraklasse – mit Markenprodukten

Jede Wohnung im FLORIANI ist mit erstklassiger Sanitärausstattung renommierter Marken ausgestattet. Die Badezimmer verbinden Funktionalität mit elegantem Design und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

WC | Hänge-WC Tiefspüler, 2-Massen Drückerplatte weiß | **Vigour / Geberit**

Handwaschbecken | Waschtisch 36x25cm, | **Laufen**

Badezimmer | Waschtisch 60x48cm, | **Laufen**

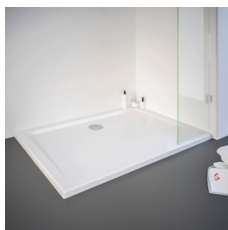
Armaturen | Einhandmischer, Chrom | **Grohe**

Badewanne | ca. 180x80cm, Armatur Essence, Chrom | **Laufen/Grohe**

Dusche | Flache Stahlduschtasse weiß | **Kaldewei Conoflat**

Duschtrennwand | Klarglas, 2,00m

## Dusche



### Duschtasse

Flache Duschtasse aus Stahl  
Firma Kaldewei, Conoflat  
Format lt. Verkaufsplan  
Farbe Weiß



### Duschtrennwand

Klarglas  
ca. 2,00m  
Beschlüge Farbe „Chrom“  
Länge gleich wie Duschtasse



### Brausearmatur

Fa. Grohe  
Farbe „Chrom“  
Ohne Seifen/Shampoohalter



### Brausearmatur

Fa. Grohe  
Modell: Essence  
Farbe „Chrom“





# FLORIANI

Quartier am *Tullnerfeld*

## Energieeffiziente Haustechnik für ganzjährigen Wohnkomfort

Das FLORIANI setzt auf moderne Haustechnik, die Energieeffizienz und Wohnkomfort optimal verbindet. Eine Fußbodenheizung mit integrierter Fußbodenkühlung in allen Wohnräumen sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima – im Winter für gleichmäßige Wärme und im Sommer für spürbare Kühlung. Dachgeschosswohnungen sind zusätzlich mit einer hochwertigen Klimaanlage ausgestattet.



### Heizung

Fußbodenheizung mit Unterputz-Verteilerschrank für gleichmäßige Wärmeverteilung.



### Thermostat

Digitaler Heizungsthermostat zur Einzelraumregelung.



### Bad-Heizung

Sprossenheizkörper mit E-Patrone für warme Handtücher.



### Klima (DG)

Wandgerät Innen und Standgerät Außen für angenehme Kühle im Sommer.



### Außenwasser

Frostsichere Außenarmatur in Metallic für Dachterrassen und Gärten.



### Waschmaschine

Einbau Waschgerätesifon mit Kugelhahn für sicheren Anschluss in den Abstellräumen.



### Temperierung

Fußbodentemperierung für eine angenehme Raumtemperatur auch im Sommer.





## Sicherheit und Komfort – von der Eingangstür bis zur Videosprechanlage

Sicherheit beginnt bereits an der Eingangstür: Die Wohnungseingangstüren im FLORIANI entsprechen der Einbruchsicherheitsklasse WK3 und bieten damit höchsten Schutz. Eine moderne Videosprechanlage mit hörerloser Innenstelle ermöglicht komfortables und sicheres Einlassen von Besuchern.

Wohnungseingangstür | Einbruchsicherheitsklasse WK3, DANA

Innentüren | Türblatt glatt, Röhrenspan, weiß, DANA

Videosprechanlage | Hörerlose Innenstelle mit Video, Bticino

Digitale Torstation | Bticino

Schalterprogramm | Pure21 Weiß Matt, E2

## Wohnungseingangstüren



**Wohnungseingang**  
DANA  
Type Einbruchsicherheitsklasse WK3  
Farbe lt. Farbkonzept  
Größe 90x210



**Innentüren**  
Firma Dana  
Holzumfassungszarge  
Türblatt glatt  
Röhrenspan  
Farbe weiß  
Größe 80x210





## Sprechanlage - Klingeltabelleu/Freisprechstelle



**Hörerlose Innenstellen mit Video**  
Fabrikat Bticino oder Gleichwertig  
Farbe weiß



**Torstation**  
Haupteingänge  
Firma Bticino  
Linea 5000







## Höchste Qualitätsstandards – Markenprodukte

Das FLORIANI steht für kompromisslose Qualität. Alle verbauten Materialien und Produkte wurden sorgfältig ausgewählt und entsprechen höchsten Standards. Von Grohe-Armaturen über Kaldewei-Duschtassen bis hin zu Bauwerk-Parkett – nur Markenprodukte der Extraklasse kommen zum Einsatz.

SANITÄR

**Laufen, Vigour,  
Geberit**

ARMATUREN

**Grohe**

DUSCHTASSE

**Kaldewei**

PARKETT

**Bauwerk Casapark**

FLIESEN

**Marazzi**

SPRECHANLAGE

**Bticino**

ELEKTRO

**E2**

KLIMA IM DACHGESCHOSS

**Daikin**

TÜREN

**DANA**

HEIZUNG

**Vogel & Noot, Ke-Kelit**

WÄRMEPUMPEN

**IDM (Österreichisches Produkt)**





# FLORIANI

Quartier am *Tullnerfeld*

## Ihr Traumzuhaus wartet – Jetzt informieren!

Werden Sie Teil des FLORIANI – Quartier am Tullnerfeld und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung im Florianipark. Unser Team steht Ihnen für alle Fragen rund um das Projekt, die verfügbaren Wohnungen und den Kaufprozess gerne zur Verfügung.

### Interesse geweckt?

Herr Kevin Gödel

0664 41 28 427 oder

kevin.goedel@prime-  
immobilien.at

### Nächste Schritte

- Persönliche Beratung vereinbaren
- Individuellen Wohnungstyp besprechen
- Kaufvertrag unterzeichnen
- Ihr neues Zuhause im FLORIANI beziehen
- ein Leben Lang von Ihrer Entscheidung profitieren

