

# **Moderne Mietwohnungen in der Natur: Ihr neues Zuhause im Tullnerfeld**



**Objektnummer: 77763**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fuchsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Pixendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 20,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.185,00 €
Kaltmiete (netto)	858,21 €
Kaltmiete	1.077,27 €
Betriebskosten:	219,06 €
USt.:	107,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**





EHL



EHL



EHL





# Objektbeschreibung

## Moderne Mietwohnungen! "Lebensraum Tullnerfeld" - Entdecken Sie Ihre neue Wohnoase!

In grüner Lage wurde vor kurzem das beeindruckende Wohnbauprojekt "Lebensraum Tullnerfeld" fertig gestellt, mit gesamt 308 Mietwohnungen sowie 7 Gewerbeträumen! Die 2-5 Zimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 38m<sup>2</sup> und 115 m<sup>2</sup>, somit finden hier sowohl Singles, Pärchen als auch Familien ihr künftiges Zuhause!

Ein Kindergarten und eine Tagesbetreuungsstätte für Kleinkinder direkt vor Ort machen das Leben besonders für Familien angenehm. Als besonderes Highlight ist ein gemütlicher Café/Hofladen geplant, der als Treffpunkt für Bewohner und Nachbarn dient. Zusätzlich stehen den Bewohnern Aufenthaltsmöglichkeiten auf den Dachflächen zur Verfügung, inklusive beschatteter Sitzmöglichkeiten und hauseigener Hochbeete für den Anbau von Gemüse und Kräutern.

Die ausgezeichnete Lage des "Lebensraum Tullnerfeld" mitten im Grünen, nur 10km von der Bezirkshauptstadt Tulln entfernt, verspricht Urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur! Geschäfte des täglichen Bedarfs in Michelhausen und Langenrohr sind nur 5 Autominuten entfernt. Genießen Sie Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Grünflächen, die Raum für Erholung und Entspannung bieten. Die ausgezeichnete Lage ist auch für Pendler nach Wien oder St. Pölten geeignet. Beide Städte sind über den Bahnhof Tullnerfeld innerhalb von 20 Minuten mit dem Zug erreichbar.

### Allgemeines zum Wohnbauprojekt:

- 308 Wohnungen & 7 Gewerbeeinheiten verteilt auf mehrere Bauteile
- 2-5 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 38,2 und 115m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit privater Freifläche in Form von Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
- Einlagerungsraum für jede Wohnung
- Kindergarten & Tagesbetreuungsstätte für Kleinkinder
- Aufwendig gestaltete Außenanlagen und Gemeinschaftsterrassen mit Pergola
- Café/Hofladen im Projekt geplant
- Tiefgarage

### Ausstattungsdetails:

- Vollständig ausgestattete Küchen
- Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Hochwertiger Design-Vinylboden in den Wohnräumen
- 3 Scheiben Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz
- Betonkernaktivierung
- im Dachgeschoß: Deckenkühlung

**Bezugsfertig:** ab sofort!

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

#### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <7.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.250m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <6.750m

##### **Sonstige**

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <2.000m  
Polizei <4.750m

**Verkehr**

Bus <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap