# Familienfreundliches Wohnen im Grünen: Ihr neues Heim im Tullnerfeld

**Objektnummer: 77785**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

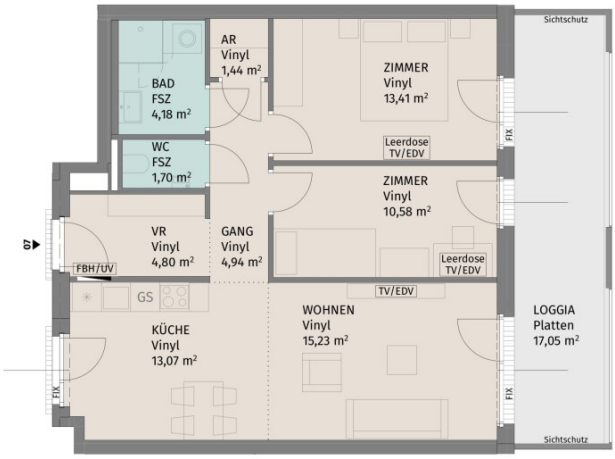
| | |
|---|---|
| Adresse | Fuchsenstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3451 Pixendorf |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 69,35 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 20,92 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Gesamtmiete** | 1.130,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 834,48 € |
| **Kaltmiete** | 1.027,27 € |
| **Betriebskosten:** | 192,79 € |
| **USt.:** | 102,73 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Minarik**

ERSTBEZUG




N

0 1 2 3 4m

Die dargestellte Möblierung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind - ausgenommen Küche, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - nicht Bestandteil der Wohnung. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.

ZumGLÜCK
Pixendorf

Lageplan ohne Maßstab

Fuchsenstraße 7, A-3441 Pixendorf

Fuchsenstraße 7 / TÜR 7
1.Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 69,35 m² |
| Loggia | 17,05 m² |
| Kellerabteil | 2,00 m² |

BAUHERR:
LAUDAN Neunzehnte Immobilien GmbH
LAUDAN Zwanzigste Immobilien GmbH

PLANUNG:
AllesWirdGut Architektur ZT GmbH

VERWERTUNG:
ZumGLÜCK: Info@ZumGLUECK.co.at

UNGER Unternehmensgruppe
AllesWird

Datum: 26.04.2024 Index: 06

EHL

# Objektbeschreibung

**"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 Gewerbeflächen! Die 2-5 Zimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 38m² und 115 m², 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 m² und 115 m²
- 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 <3.000m
Kindergarten <1.250m
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