DONAU LIVING

WOHNEN IN DER TULLNER AU

Bezaubernde Eigentumswohnungen und Vorsorgewohnungen

In der Au 6–8
3430 Tulln an der Donau

www.donau-living.at

Ein Teil der Natur sein!

DonAU Living ist ein ganz besonderes Wohnbauprojekt im nordöstlichen Teil von Niederösterreich. Es zeichnet sich durch seine einzigartige Lage am Rande der wunderschönen Tullner Au aus.

Wer träumt nicht vom Leben in der Natur und trotzdem den Annehmlichkeiten der Stadt ganz nahe zu sein? Diesen Traum können Sie sich jetzt erfüllen.

Die Aventa Immobilien GmbH errichtet hier, harmonisch eingebettet in die Aulandschaft, einen einmaligen Wohnort. Diese Ruheoase befindet sich nur ein paar Minuten vom Zentrum der lebenswerten und beliebten Stadt Tulln entfernt. Nicht umsonst wird sie aufgrund der vielen ansässigen Gärtnereien und der jährlich stattfindenden Blumenmesse als Gartenstadt bezeichnet.

2 Zimmer
Top 14, 1. OG

DonAU Living auf einem Blick

- 1 U-förmiges Gebäude mit 3 Geschossen
- 22 Eigentumswohnungen mit Gärten, Balkonen, Loggien oder (Dach-)terrassen
- 6 x 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 48 m² und 63 m²
- 10 x 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 59 m² und 74 m²
- 6 x 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 81 m² und 98 m²
- 32 Garagenplätze
- Energiekennzahlen: HWB = 33,0 kWh/m²a
  fGEE = 0,80
- Bauträger: Aventa Immobilien GmbH
- Vermarktung: auritas finanzmanagement gmbh
- **Geplanter Baustart:** Herbst 2022
- **Geplante Fertigstellung:** Ende 2024

3 Zimmer
Top 1, EG

4 Zimmer
Top 22, 2. OG

DonAU Living – einfach ein Platz, der das Leben bereichert!

Direkt an der Donau, nur durch einen sanften Damm vom Wasser getrennt und am Rande der Tullner Au gelegen, bietet DonAU Living alle Möglichkeiten zur Erholung.
Ganz gleich, ob Sie spazieren gehen, laufen oder Rad fahren möchten. Wenn Sie Lust haben, können Sie hier direkt in den Treppelweg einbiegen und über den Donauradweg bis nach Passau radeln. Oder ganz einfach in Ruhe am Wasser Ihren Gedanken freien Lauf lassen, die vorbeiziehenden Schiffe beobachten und das sanfte Wellenspiel genießen.

Obwohl die charmante Wohnanlage eine wunderbare Grünruhelage hat, ist sie gut an den Tullner Stadtkern angebunden.

In 5 Minuten sind Sie mit dem Fahrrad am Hauptplatz. Im nahen Umkreis befinden sich Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, ein Eissalon, Restaurants, Bekleidungs- und Sportgeschäfte, Optiker, Fitnessstudio, Apotheken, Banken und die Post. Auch das Universitätsklinikum ist im Ernstfall schnell erreichbar. Des Weiteren bietet Ihnen Tulln ein sensationelles Schulangebot: von der Volksschule über die Mittelschule, Polytechnische Schule, Gymnasium bis zur Handelsakademie, Höheren Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe und Bundesfachschule für Flugtechnik. Sie können auch zwischen mehreren Kindergärten wählen. Tolle Anziehungspunkte sind das Tullner Aubad, der Schubertpark, Die Garten Tulln und bei Schlechtwetter das Egon Schiele Museum sowie das Tullner Stadtmuseum.

Mit dem Auto oder dem Fahrrad sind Sie in 6 Minuten beim Tullner Bahnhof und können nach allen Richtungen in kurzen Intervallen losfahren. Die Individualverkehrsanbindung ist perfekt.
Nach 4 Minuten Fahrzeit erreichen Sie die Stockerauer Schnellstraße S5. Von hier sind Sie rund 24 Minuten Fahrzeit von Krems entfernt bzw. ca. 31 Minuten von St. Pölten. Andererseits erreichen Sie Stockerau in rund 12 Minuten und Korneuburg in 20 Minuten. In ungefähr 30 Minuten sind Sie an der Wiener Stadtgrenze. Bei Bedarf können Sie im Park & Ride Spittelau parken und mit der U4 weiterfahren.

***Bhf. Tulln/Donau Stadt**
5 Min. → Bahnhof Tullnerfeld
40 Min. → Wien Heiligenstadt
30 Min. → Stockerau
24 Min. → St. Pölten

****Bhf. Tulln/Donau**
20 Min. → Wien Heiligenstadt
24 Min. → Wien Spittelau
26 Min. → Franz Josefs-Bahnhof
35 Min. → Krems/Donau
15 Min. → Michelhausen

DonAU Living von der inneren Seite

DonAU Living Ausstattung im Detail

- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Verfliesung der Sanitär- und Abstellräume im Format 60 x 30 cm
- außenliegender Sonnenschutz in den Wohn- und Schlafräumen
- hochwertige Sanitärausstattung der Marken Laufen und Grohe
- Toilette mit Handwaschbecken
- jede Wohnung mit eigenem Waschmaschinen-Anschluss im Badezimmer oder im Abstellraum
- dezentrales, regeneratives Energiekonzept (Wärmepumpen, Erdsonden, PV-Anlage, Pelletsheizung etc.)
- Anschluss an das Fernwärmenetz
- Fußbodenheizung über Niedertemperaturabgabesystem
- Solar- und PV-Paneele auf Dach- und Allgemeinflächen geplant
- großzügige Allgemeinflächen mit Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume

Die idyllische Wohnanlage DonAU Living ist nicht nur von außen besonders hübsch, sondern hat auch in ihrem Inneren sehr viel zu bieten!

Die hochwertige Ausstattung und die liebevollen Details werden Sie begeistern!

Die Vorsorgewohnung - eine sichere und beliebte Anlage

Die DonAU Living Wohnungen eignen sich auch hervorragend als Anlage. Der Kaufpreis, die Lage, die Bauqualität, die Verkehrsanbindung und der Trend von der Großstadt ins umliegende Grünland zu übersiedeln, all das sprechen für eine langfristig gute Rendite und lassen die Sorge Mieter zu finden schwinden.

Ein Projekt von

AVENTA IMMOBILIEN

Exklusiv-Vermarktung

auritas FINANZMANAGEMENT

DONAU LIVING WOHNEN IN DER TULLNER AU

www.donau-living.at

auritas finanzmanagement gmbh

Hollandstraße 18/Top 7, A-1020 Wien

+43 (0)1 / 219 63 73

service@auritas.at

www.auritas.at

Disclaimer: Die auritas finanzmanagement gmbh übernimmt keine Garantie dafür, dass die in dieser Broschüre bereitgestellten Informationen und Daten vollständig, richtig und in jedem Fall aktuell sind. Die dargestellten Informationen stellen kein Verkaufsangebot dar, sondern haben rein informativen Charakter. Die auritas finanzmanagement gmbh haftet nicht für mittelbare oder unmittelbare Schäden jeder Art, die im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Broschüre entstanden sind (August 2022, Änderungen vorbehalten).

Konzept und Design: Die Wölfe Immobilienmarketing, www.diewoelfe-immobilienmarketing.at