



WOHNGEBÄUDE FJS_3

Franz Josef Straße 3, Tulln an der Donau



BAUWERBER/IN

WGM Immobilienprojektentwicklungs GmbH
Schleifmühlgasse 2/Top 22, 1040 Wien

Ihr Ansprechpartner:

tel:
email:



INHALT

03	Lage
04	Umgebung und Infrastruktur
05	Zahlen und Fakten
06	Projektbeschreibung
10	Übersicht Kellergeschoss
11	Übersicht Kellergeschoss Stellplätze
12	Übersicht Kellergeschoss ELR, Fahrrad- und Kinderwagenraum
13	Flächenübersicht
14	Übersicht Erdgeschoss
15	Geschäftslokal 01
16	Geschäftslokal 02
17	Geschäftslokal 03
18	TOP 01
19	TOP 02
20	Übersicht 01. Obergeschoss
21	TOP 03

22	TOP 04
23	TOP 05
24	TOP 06
25	TOP 07
26	Übersicht Dachgeschoss
27	Übersicht nicht ausgebautes Dachgeschoss
28	TOP 08
30	TOP 09
32	TOP 10
34	TOP 11
36	TOP 12
38	TOP 13



LAGE | Tulln an der Donau

die ökologische Gartenhauptstadt Österreichs



ZAHLEN UND FAKTEN Einwohnerzahl: 16,380 (Stand 01. Jänner 2021)
Fläche: 72,23 km²

Die Stadt Tulln liegt direkt am Südufer der Donau. Einerseits ist diese Stadtgemeinde eine harmonische Kleinstadt mit viel Lebens- und Freizeitqualität, andererseits aber auch weit über ihre Grenzen bekannt - ganz besonders wegen der vielen Möglichkeiten rund um die zentralen Tullner Themen: Donau, Garten und Kunst.

KULTURANGEBOT: Danubium - ein hochmoderner Veranstaltungssaal
Donaubühne - eine von der renommierten Freiluftbühnen des Landes
Schloss Sitzenberg (Theater im Juni)
Schloss Atzenbrugg (Schubertiaden)
Egon Schiele Museum....

FREIZEIT UND ERHOLUNG

Tulln ist eine Stadt die für jeden Geschmack etwas bietet: zahlreiche Kultur-, Freizeit- und Sportveranstaltungen, Möglichkeiten zum Shoppen sowie, Sehenswürdigkeiten.



UMGEBUNG UND INFRASTRUKTUR

BESTE LAGE FÜR IHR WOHL!



INFRASTRUKTUR VOR DER HAUSTÜR

- 1 Bushaltstelle - 10 m
- 2 Tulln Stadtbahnhof - 140 m
- 3 Parkgarage Frauentorgasse - 50 m
- 4 Rosenarcade Shopping Mall - 230 m
- 5 BANK - 100 m
- 6 BILLA PLUS - 400 m
- 7 POST - 450 m
- 8 Frisör - 350 m
- 9 Apotheke - 400 m

KUNST UND KULTUR

- 10 Donaubühne - 750 m
- 11 Danubium - 500 m
- 12 Egon Schiele Museum - 600 m

FREIZEIT

- 13 Donauufer - 750 m
- 14 Schubertpark - 290 m
- 15 Stadtzentrum - 350 m

ÄRZTE

- 16 Hausarzt - 230 m
- 17 Universitätsklinikum Tulln - 1300 m

KINDERGARTEN UND SCHULEN

- 18 Landeskindergarten - 450 m
- 19 HS2 Schule - 450 m
- 20 Egon Schiele Volksschule - 350 m
- 21 Mittelschule Tulln - 650 m
- 22 Volksschule 1 - 400 m



ZAHLEN UND FAKTEN: Zentrumsnahe Lage
Optimale Verkehrsanbindung
13 Eigentumswohnungen
3 Geschäftslokale
Tiefgarage (23 Stellplätze)
Einlagerungsräume im Kellergeschoss
Kinderwagenraum im Kellergeschoss
Fahrradraum im Kellergeschoss (12 Stellplätze)
Müllraum im Erdgeschoss
Kinderspielplatz im Grünen 160,18 m²
Photovoltaikanlage



PROJEKTbeschreibung

In der beschaulichen, traditionsreichen Stadtgemeinde Tulln entsteht ein modernes, top-ausgestattetes Wohngebäude mit einer Tiefgarage und einem eigenen Kinderspielplatz im Grünen.

Die Architektur des Gebäudes überzeugt ebenso wie jede einzelne der 13 Wohnungen, die zwischen 36 m² und 76 m² groß und clever geplant sind. Freifinanzierte hochwertige und helle Wohnungen mit ihren Freiflächen wie Terrasse, Balkonen, Logien machen Ihr Heim zu Ihrer Wohlfühlzone. Durch optisch ansprechende Trennwände werden die Freiflächen voneinander getrennt, so dass möglichst viel Privatsphäre erlebbar wird.

Die 2 Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über einen Privatgarten, eine zugehörige Terrasse sowie ein Nebengebäude.

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum im Kellergeschoss. PKW-Abstellplätze sind ebenfalls in der Tiefgarage verfügbar.

Das Grundstück soll über die Einfahrt Mühlbachgasse (Einfahrt - Tiefgarage) und über den Eingang Franz Josef Straße (Eingang - Gebäude) erschlossen werden.



PROJEKTbeschreibung

Die Grundrisse der Wohnungen wurden in Hinblick auf Familien- und Alltagstauglichkeit gestaltet. Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt.

Alle Geschosse sind über den Personenlift erreichbar. Innerhalb der Wohneinheiten gibt es keine Schwellen, alles wird rollstuhlgerecht verwirklicht, also zukunftsicher und attraktiv für alle Altersgruppen.

Anspruchvolles Design und moderne Schnitte bestimmen das Innere der Wohnbereiche. Hier dominieren klare Strukturen und echte Eleganz.



PROJEKTDESCHEIBUNG

Wichtige Merkmale sind für uns Design und die Größe der Fenster. Die großen Fensterflächen sorgen für ausreichende Helligkeit in der ganzen Wohnung und strecken den Wohnraum nach außen.

Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet - moderne Fliesen und Parkettböden, bodenebene Glasduschen, elektrische Raffstore in allen Wohn- und Schlafräumen... dies alles trägt zu maximalem Komfort bei!



PROJEKTbeschreibung

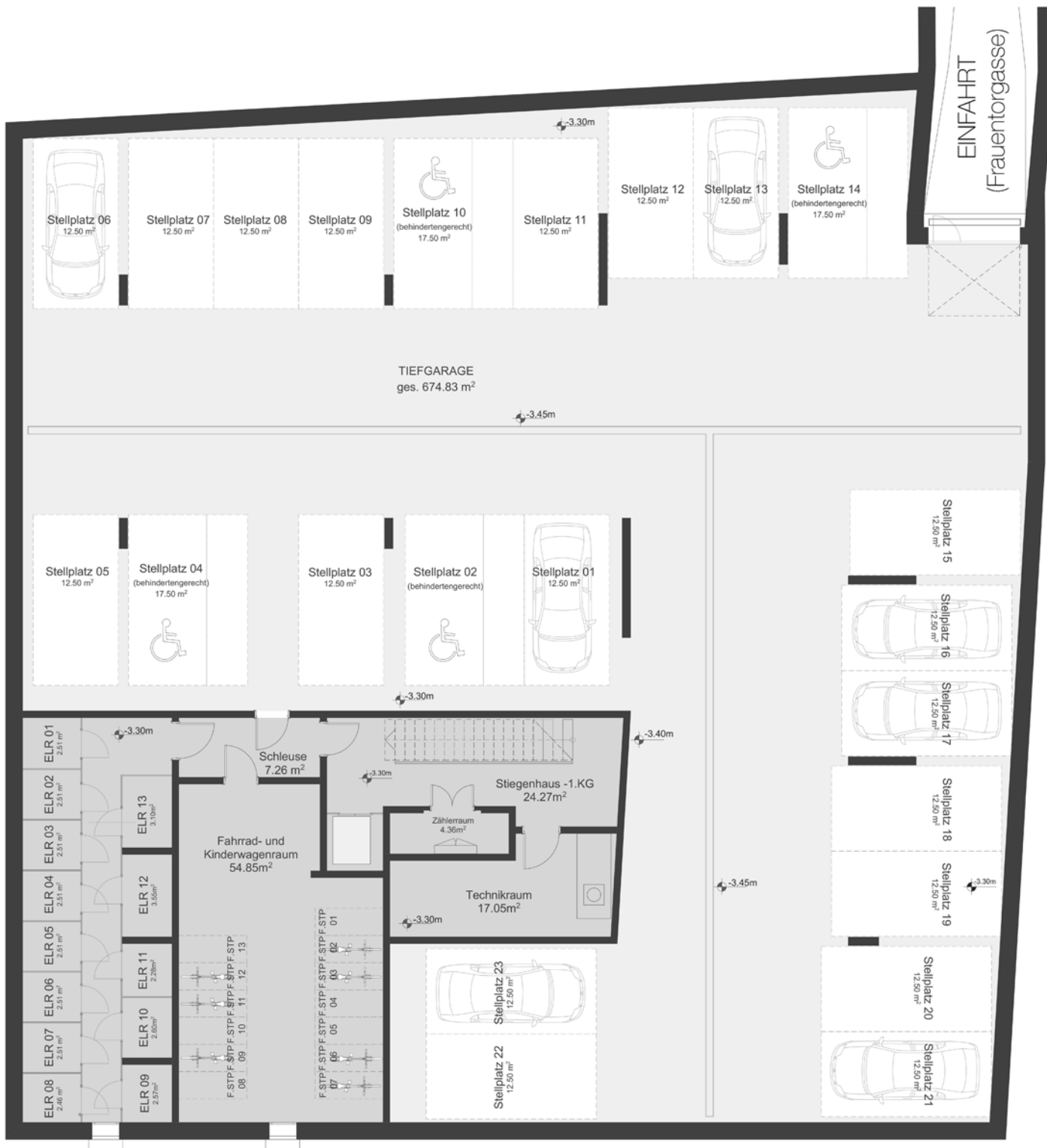
Die exklusiven Dachgeschosswohnungen überzeugen mit weitläufigen Terrassen und herrlichem Ausblick. Großzügige Raumgrößen und hochwertige Ausstattung bieten erlesenen Wohnkomfort.



ÜBERSICHT KELLERGEHOSS

Tiefgarage	674,83 m ²
Fahrrad- + Kinderwagenraum	54,85 m ²
Einlagerungsräume	55,27 m ²





ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS (STELLPLÄTZE)

Stellplatz 01	12,50 m ²
Stellplatz 02 (behindertengerecht)	17,50 m ²
Stellplatz 03	12,50 m ²
Stellplatz 04 (behindertengerecht)	17,50 m ²
Stellplatz 05	12,50 m ²
Stellplatz 06	12,50 m ²
Stellplatz 07	12,50 m ²
Stellplatz 08	12,50 m ²
Stellplatz 09	12,50 m ²
Stellplatz 10 (behindertengerecht)	17,50 m ²
Stellplatz 11	12,50 m ²
Stellplatz 12	12,50 m ²
Stellplatz 13	12,50 m ²
Stellplatz 14 (behindertengerecht)	17,50 m ²
Stellplatz 15	12,50 m ²
Stellplatz 16	12,50 m ²
Stellplatz 17	12,50 m ²
Stellplatz 18	12,50 m ²
Stellplatz 19	12,50 m ²
Stellplatz 20	12,50 m ²
Stellplatz 21	12,50 m ²
Stellplatz 22	12,50 m ²
Stellplatz 23	12,50 m ²

ÜBERSICHT KELLERGEHOSS

EINLAGERUNGSRÄUME

FAHRRAD- UND KINDERWAGENRAUM



EINLAGERUNGSRÄUME

ELR 01	2,51 m ²
ELR 02	2,51 m ²
ELR 03	2,51 m ²
ELR 04	2,51 m ²
ELR 05	2,51 m ²
ELR 06	2,51 m ²
ELR 07	2,51 m ²
ELR 08	2,46 m ²
ELR 09	2,57 m ²
ELR 10	2,60 m ²
ELR 11	2,28 m ²
ELR 12	3,55 m ²
ELR 13	3,10 m ²

FAHRRAD- UND KINDERWAGENRAUM

F. STP 01	1,60 m ²
F. STP 02	1,60 m ²
F. STP 03	1,60 m ²
F. STP 04	1,60 m ²
F. STP 05	1,60 m ²
F. STP 06	1,60 m ²
F. STP 07	1,60 m ²
F. STP 08	1,60 m ²
F. STP 09	1,60 m ²
F. STP 10	1,60 m ²
F. STP 11	1,60 m ²
F. STP 12	1,60 m ²
F. STP 13	1,60 m ²

FLÄCHENÜBERSICHT

TOP	Nutzfläche	Freifläche		Garten	Nebengebäude	nicht ausgebautes Dachgeschoss
		Loggia	Terrasse			
00. EG GESCHÄFTSLOKAL 01	94,05 m ²	-	-	30,03 m ²	-	-
00. EG GESCHÄFTSLOKAL 02	59,16 m ²	-	-	19,86 m ²	-	-
00. EG GESCHÄFTSLOKAL 03	57,66 m ²	-	-	19,79 m ²	-	-
00. EG TOP 01	72,31 m ²	23,16 m ²	-	104,51 m ²	24,19 m ²	-
00. EG TOP 02	75,56 m ²	23,81 m ²	-	59,37 m ²	27,35 m ²	-
01. OG TOP 03	73,70 m ²	22,92 m ²	-	-	-	-
01. OG TOP 04	57,37 m ²	13,65 m ²	-	-	-	-
01. OG TOP 05	44,84 m ²	13,28 m ²	-	-	-	-
01. OG TOP 06	61,17 m ²	13,65 m ²	30,92 m ²	-	-	-
01. OG TOP 07	76,44 m ²	23,70 m ²	-	-	-	-
01. DG TOP 08	65,23 m ²	-	16,22 m ²	-	-	30,98 m ²
01. DG TOP 09	57,80 m ²	-	13,48 m ²	-	-	24,68 m ²
01. DG TOP 10	36,23 m ²	-	10,55 m ²	-	-	18,05 m ²
01. DG TOP 11	52,31 m ²	-	16,22 m ²	-	-	41,40 m ²
01. DG TOP 12	63,55 m ²	-	11,63 m ²	-	-	16,58 m ²
01. DG TOP 13	37,15 m ²	-	9,45 m ²	-	-	17,55 m ²
SUMME	984,53 m ²	134,17 m ²	108,47 m ²	233,56 m ²	51,54 m ²	149,24 m ²



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

TOP 01	
Wohnnutzfläche	72,31 m ²
Freifläche	23,16 m ²
Garten	104,51 m ²
Nebengebäude	24,19 m ²

TOP 02	
Wohnnutzfläche	75,56 m ²
Freifläche	23,81 m ²
Garten	59,37 m ²
Nebengebäude	27,35 m ²

Geschäftslokal 01	
Nutzfläche	94,05 m ²
Garten	30,03 m ²

Geschäftslokal 02	
Nutzfläche	59,16 m ²
Garten	19,86 m ²

Geschäftslokal 03	
Nutzfläche	57,66 m ²
Garten	19,79 m ²

KINDERSPIELPLATZ	160,18 m ²
-------------------------	-----------------------



Geschäftslokal 01
Bruttofläche 94,05 m²

Garten
30,03 m²

GL 01 | ERDGESCHOSS

Geschäftslokal 01

Nutzfläche 94,05 m²

Garten 30,03 m²



ÜBERSICHT PLAN ERDGESCHOSS

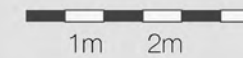


GL 02 | ERDGESCHOSS

Geschäftslokal 02

Nutzfläche 59,16 m²

Garten 19,86 m²



ÜBERSICHT PLAN ERDGESCHOSS



Franz Josef Straße

GL 03 | ERDGESCHOSS

Geschäftslokal 03

Nutzfläche 57,66 m²

Garten 19,79 m²



ÜBERSICHT PLAN ERDGESCHOSS





TOP 01 | ERDGESCHOSS

Vorraum	8,66 m ²
Wohnküche	26,38 m ²
Schlafzimmer 01	10,97 m ²
WC-Dusche	4,07 m ²
Schlafzimmer 02	14,73 m ²
Garderobe	3,68 m ²
BAD	3,82 m ²
SUMME	72,31 m²

Loggia	23,16 m ²
Nebengebäude	24,19 m ²
Garten	104,51 m ²



ÜBERSICHT PLAN ERDGESCHOSS





TOP 02 | ERDGESCHOSS

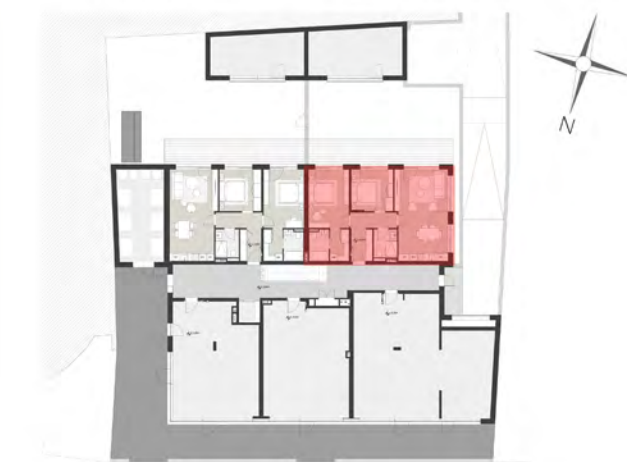
Vorraum	8,66 m ²
Wohnküche	29,73 m ²
Schlafzimmer 01	10,87 m ²
WC-Dusche	4,07 m ²
Schlafzimmer 02	14,73 m ²
Garderobe	3,68 m ²
BAD	3,82 m ²
SUMME	75,56 m²

75,56 m²

Loggia	23,81 m ²
Nebengebäude	27,35 m ²
Garten	59,37 m ²



ÜBERSICHT PLAN ERDGESCHOSS





ÜBERSICHT 01 OBERGESCHOSS

TOP 03	Wohnnutzfläche Freifläche	73,70 m ² 22,92 m ²
TOP 04	Wohnnutzfläche Freifläche	57,37 m ² 13,65 m ²
TOP 05	Wohnnutzfläche Freifläche	44,84 m ² 13,28 m ²
TOP 06	Wohnnutzfläche Freifläche	61,17 m ² 44,57 m ²
TOP 07	Wohnnutzfläche Freifläche	76,44 m ² 23,70 m ²

TOP 03 | 01. OBERGESCHOSS

Vorraum	8,66 m ²
Wohnküche	27,77 m ²
Schlafzimmer 01	10,97 m ²
WC-Dusche	4,07 m ²
Schlafzimmer 02	14,73 m ²
Garderobe	3,68 m ²
BAD	3,82 m ²
SUMME	73,70 m²

Loggia 22,92 m²



ÜBERSICHT PLAN 01. OBERGESCHOSS



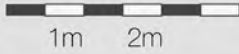


TOP 04 | 01. OBERGESCHOSS

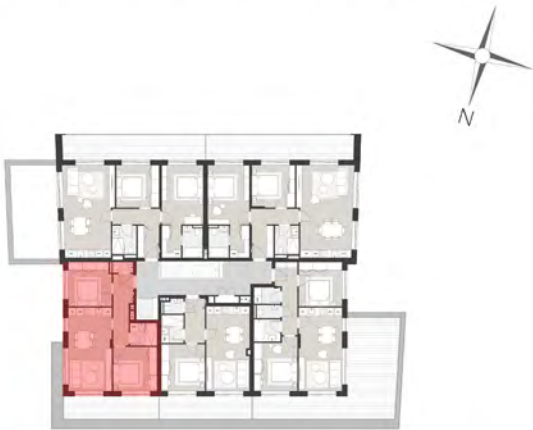
Vorraum	7,33 m ²
WC	1,43 m ²
Schlafzimmer 01	11,38 m ²
Dusche	3,56 m ²
Wohnküche	22,00 m ²
Schlafzimmer 02	11,67 m ²

SUMME 57,37 m²

Loggia 13,65 m²



ÜBERSICHT PLAN 01. OBERGESCHOSS



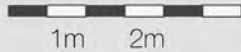


TOP 05 | 01. OBERGESCHOSS

Vorraum	5,30 m ²
WC	1,62 m ²
Schlafzimmer	12,28 m ²
Dusche	3,65 m ²
Wohnküche	21,99 m ²

SUMME 44,84 m²

Loggia 13,28 m²



ÜBERSICHT PLAN 01. OBERGESCHOSS





TOP 06 | 01. OBERGESCHOSS

Vorraum	7,65m ²
AR	2,55 m ²
WC	1,84 m ²
Schlafzimmer 01	11,35 m ²
BAD	3,46 m ²
Wohnküche	21,88m ²
Schlafzimmer 02	13,22 m ²
<hr/>	
SUMME	62,17 m ²

Loggia	13,65 m ²
Terrasse	30,92 m ²



ÜBERSICHT PLAN 01. OBERGESCHOSS





TOP 07 | 01. OBERGESCHOSS

Vorraum	8,66 m ²
Wohnküche	30,61 m ²
Schlafzimmer 01	10,87 m ²
WC-Dusche	4,07 m ²
Schlafzimmer 02	14,73 m ²
Garderobe	3,68 m ²
BAD	3,82 m ²
SUMME	76,44 m²

Loggia 23,70 m²



ÜBERSICHT PLAN 01. OBERGESCHOSS





ÜBERSICHT DACHGESCHOSS

TOP 08	Wohnnutzfläche Freifläche	65,23 m ² 16,22 m ²
TOP 09	Wohnnutzfläche Freifläche	57,80 m ² 13,48 m ²
TOP 10	Wohnnutzfläche Freifläche	36,23 m ² 10,55 m ²
TOP 11	Wohnnutzfläche Freifläche	52,31 m ² 16,22 m ²
TOP 12	Wohnnutzfläche Freifläche	63,55 m ² 11,63 m ²
TOP 13	Wohnnutzfläche Freifläche	37,15 m ² 9,45 m ²



ÜBERSICHT NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

TOP 08	Nicht ausgebautes Dachgeschoss	30,98 m ²
TOP 09	Nicht ausgebautes Dachgeschoss	24,68 m ²
TOP 10	Nicht ausgebautes Dachgeschoss	18,05 m ²
TOP 11	Nicht ausgebautes Dachgeschoss	41,40 m ²
TOP 12	Nicht ausgebautes Dachgeschoss	16,58 m ²
TOP 13	Nicht ausgebautes Dachgeschoss	17,55 m ²

TOP 08 NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

Nicht ausgebautes Dachgeschoss 30,98 m²

SUMME 30,98 m²



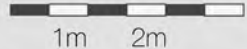
ÜBERSICHT PLAN
NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS





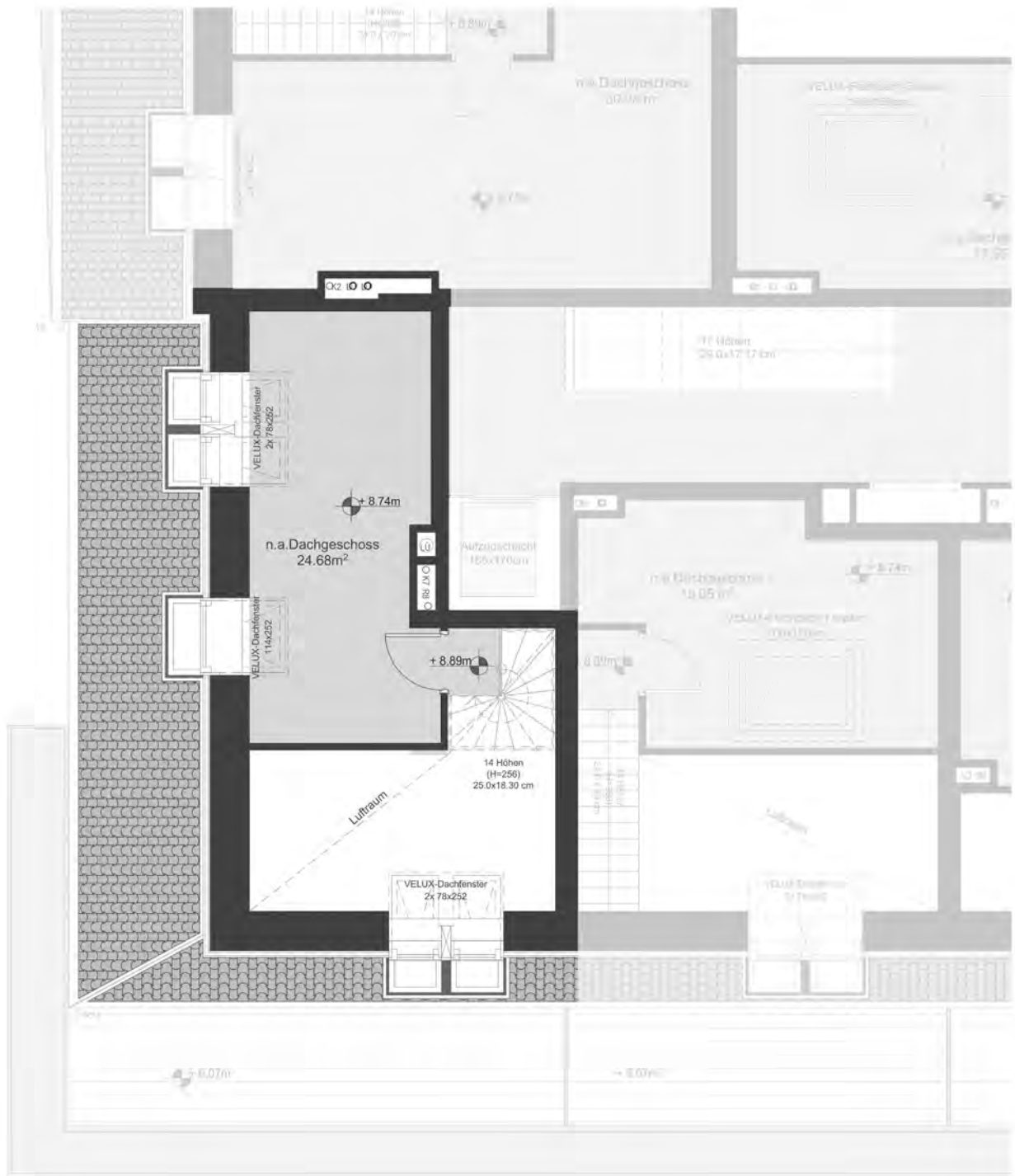
TOP 09 | DACHGESCHOSS

Vorraum	5,38 m ²
Wohnküche	31,89 m ²
Schlafzimmer	10,77 m ²
BAD	8,33 m ²
WC	1,43 m ²
SUMME	57,80 m²
Terrasse	13,48 m ²



ÜBERSICHT PLAN DACHGESCHOSS





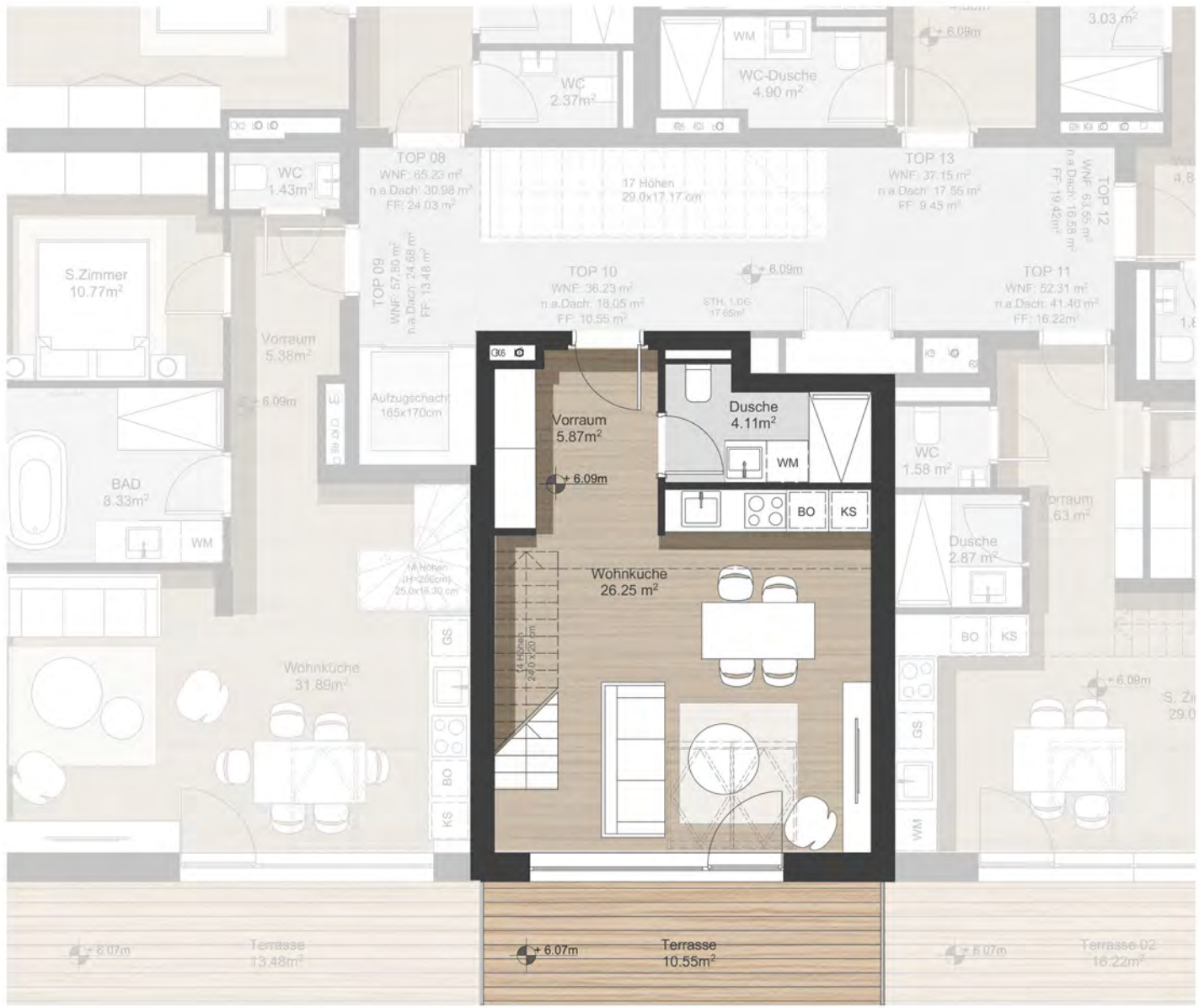
TOP 09
NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

Nicht ausgebautes Dachgeschoss	24,68 m ²
SUMME	24,68 m²



ÜBERSICHT PLAN
NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS



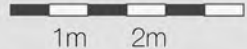


TOP 10 | DACHGESCHOSS

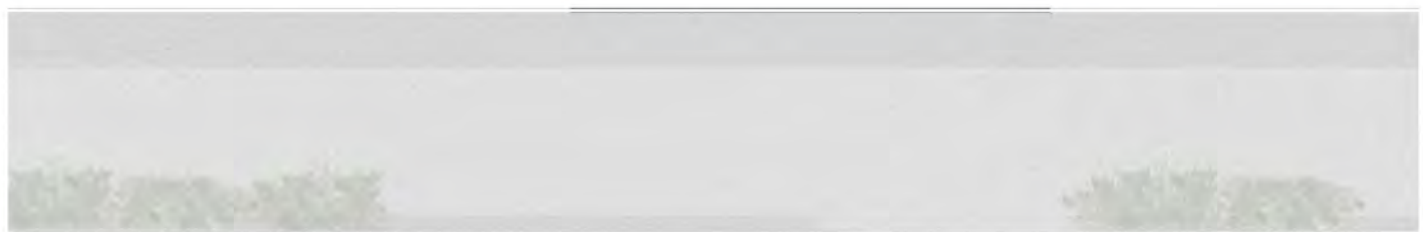
Vorraum	5,87 m ²
Wohnküche	26,25 m ²
WC-Dusche	4,11 m ²

SUMME 36,23 m²

Terrasse 10,55 m²



ÜBERSICHT PLAN DACHGESCHOSS





TOP 11 | DACHGESCHOSS

Vorraum	6,63 m ²
WC	1,58 m ²
Dusche	2,87 m ²
Wohnküche	29,04 m ²
Schlafzimmer	12,19 m ²
<hr/>	
SUMME	52,31 m ²
Terrasse	16,22 m ²



ÜBERSICHT PLAN DACHGESCHOSS





TOP 11 NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

Nicht ausgebautes Dachgeschoss	41,40 m ²
SUMME	41,40m²



ÜBERSICHT PLAN
NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS



TOP 12 | DACHGESCHOSS



Vorraum	4,84 m ²
WC	1,80 m ²
Dusche	3,03 m ²
Wohnküche	43,01 m ²
Schlafzimmer	10,87 m ²
<hr/>	
SUMME	63,55 m ²
Terrasse	11,63 m ²



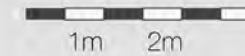
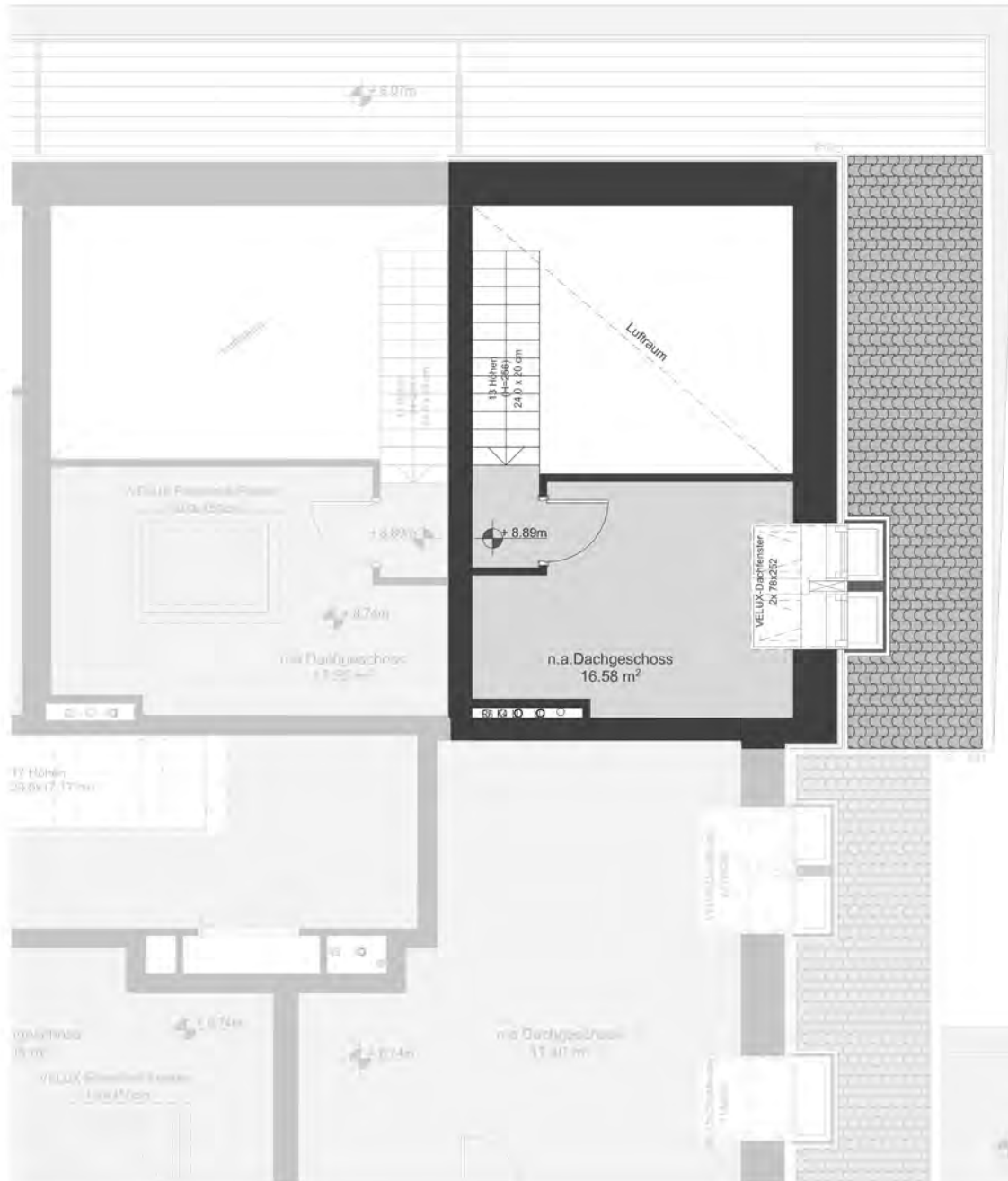
ÜBERSICHT PLAN DACHGESCHOSS



TOP 12 NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

Nicht ausgebautes Dachgeschoss 16,58 m²

SUMME 16,58 m²



ÜBERSICHT PLAN
NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS



TOP 13 | DACHGESCHOSS

Vorraum	4,30 m ²
WC - Dusche	4,90 m ²
Wohnküche	27,95 m ²

SUMME 37,15m²

Terrasse 9,45 m²



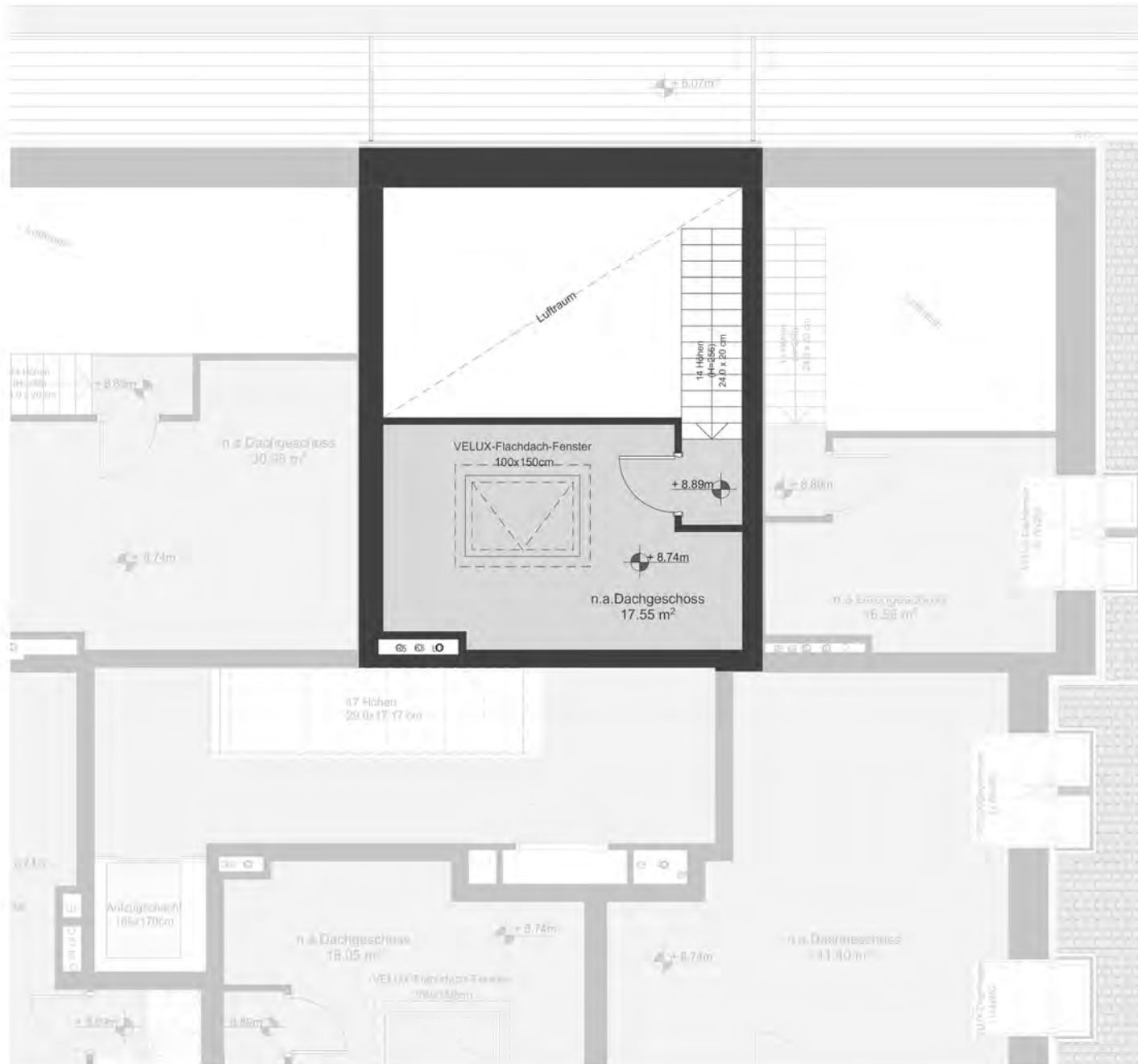
ÜBERSICHT PLAN DACHGESCHOSS



TOP 13 NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

Nicht ausgebautes Dachgeschoss 17,55 m²

SUMME 17,55 m²



ÜBERSICHT PLAN
NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

