

**Willkommen in Ihrer neuen Wohnoase: Unbefristete  
Mietwohnungen in idyllischer Lage**



**Objektnummer: 77866**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rebhuhnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Pixendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 20,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	901,69 €
Kaltmiete (netto)	731,80 €
Kaltmiete	819,72 €
Betriebskosten:	87,91 €
USt.:	81,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

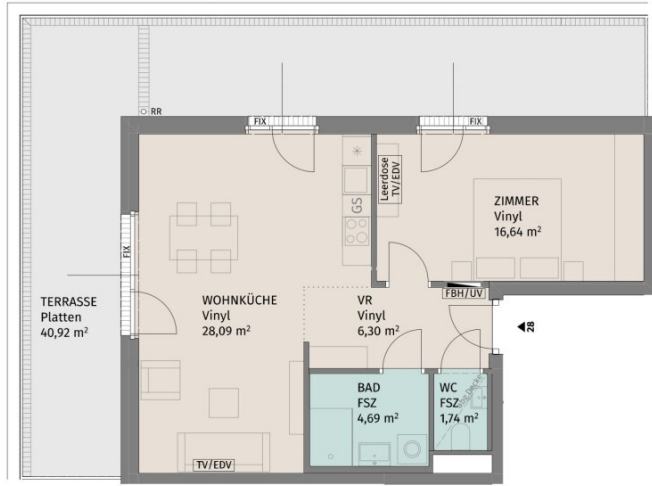
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**







Lageplan ohne Maßstab

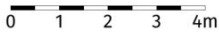
Rebhuhnstraße 2, A-3441 Pixendorf

Rebhuhnstraße 2\_Stiege 1 / TÜR 28  
Dachgeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	57,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	40,92 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,15 m <sup>2</sup>

BAUHERR:  
LAUDAN Neunzehnte Immobilien GmbH  
LAUDAN Zwanzigste Immobilien GmbH



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 Kitchensaufteilung 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.

UNGER  
IMMOBILIEN

Datum: 26.04.2024



## Objektbeschreibung

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

In grüner Lage wurde soeben das beeindruckende Wohnbauprojekt "Lebensraum Tullnerfeld" fertig gestellt, mit gesamt 308 Mietwohnungen sowie 7 Gewerbeflächen! 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!

**Fuchsenstraße 9, Rebhuhnstraße 2:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

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

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautiön, 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 <1.250m  
 Apotheke <1.250m  
 Klinik <1.250m  
 Krankenhaus <7.250m

#### **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