

## Wohnen ohne Kompromisse: Unbefristete Mietwohnungen im Herzen des Tullnerfelds



**Objektnummer: 77709**

**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:	55,25 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	783,40 €
Kaltmiete (netto)	643,12 €
Kaltmiete	712,18 €
Betriebskosten:	69,06 €
USt.:	71,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

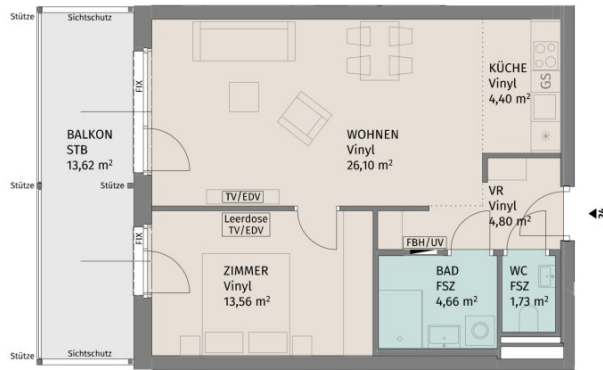
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**







Lageplan ohne Maßstab

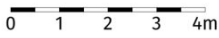
Fuchsenstraße 9, A-3441 Pixendorf

Fuchsenstrasse 9\_Stiege 2 / TÜR 24  
2.Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	55,25 m <sup>2</sup>
Balkon	13,62 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,33 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 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.

UNGER  
IMMOBILIEN

Datum: 26.04.2024



# Fuchsenstraße 9, 3451 Pixendorf



Verfügbarkeitsliste Mieter

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Nettomiete EUR	Betriebskosten netto EUR	Bruttomiete EUR
<b>Rebhuhnstraße 2</b>												
<b>Stiege 1</b>												
77839	1	EG	4	SW	97,96	109,78		18,68	24,84	1.057,96	122,45	1.298,46
77846	8	1. Etage	3	OW	77,97	84,02	12,09			874,60	97,46	1.069,27
77848	10	1. Etage	4	NW	92,33	103,66	22,67			1.074,86	115,41	1.309,30
77851	13	2. Etage	2	O	54,28	60,80	13,05			657,65	67,85	798,06
77852	14	2. Etage	3	OW	77,97	84,02	12,09			895,60	97,46	1.092,37
77854	16	2. Etage	4	NW	92,33	103,66	22,67			1.101,51	115,41	1.338,61
77855	17	2. Etage	3	NO	73,38	81,64	16,52			891,63	91,73	1.081,69
77860	22	3. Etage	4	NW	92,33	103,72	22,79			1.102,06	115,41	1.339,22
77863	25	1. DG	2	O	54,32	61,32	13,99			656,53	67,90	796,87
77864	26	1. DG	2	OW	62,62	75,28	25,33			780,86	78,28	945,06
77866	28	1. DG	2	NW	57,46	77,92	40,92			731,80	71,83	883,99
<b>Stiege 2</b>												
77874	7	EG	3	N	80,17	89,89		15,87	17,84	894,04	100,21	1.093,67
77877	10	1. Etage	3	N	72,38	76,47	8,18			814,34	90,48	995,30
77878	11	1. Etage	2	N	51,04	53,89	5,71			599,08	63,80	729,17
77879	12	1. Etage	3	OW	78,37	84,42	12,09			878,80	97,96	1.074,44
77880	13	1. Etage	2	O	55,25	62,06	13,62			655,53	69,06	797,05
77881	14	1. Etage	3	SO	72,84	81,39	17,10			844,09	91,05	1.028,66
77882	15	1. Etage	3	SO	76,59	79,87	6,55			860,53	95,74	1.051,89
77884	17	2. Etage	3	SW	69,28	72,25	5,94			778,59	86,60	951,71
77885	18	2. Etage	3	N	72,38	76,46	8,16			850,23	90,48	1.034,78
77886	19	2. Etage	2	N	51,04	53,88	5,69			613,06	63,80	744,55
77887	20	2. Etage	3	OW	78,37	84,42	12,09			899,90	97,96	1.097,65
77888	21	2. Etage	2	O	55,25	62,06	13,62			655,53	69,06	797,05

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Seit



# Fuchsenstraße 9, 3451 Pixendorf



Verfügbarkeitsliste Mieter

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Nettomiete EUR	Betriebskosten netto EUR	Bruttomiete EUR
<b>Rebhuhnstraße 2</b>												
<b>Stiege 2</b>												
77889	22	2. Etage	3	SO	72,84	81,39	17,10			864,44	91,05	1.051,04
77890	23	2. Etage	3	SO	76,59	79,86	6,53			881,10	95,74	1.074,52
77892	25	3. Etage	3	SW	69,28	72,25	5,94			778,59	86,60	951,71
77893	26	3. Etage	3	N	72,38	76,46	8,16			850,23	90,48	1.034,78
77894	27	3. Etage	2	N	51,03	53,88	5,69			612,95	63,79	744,42
77896	29	3. Etage	2	O	55,25	62,06	13,62			655,53	69,06	797,05
77898	31	3. Etage	3	SO	76,59	79,86	6,53			881,10	95,74	1.074,52
77903	36	DG	2	OW	62,80	75,27	24,95			780,99	78,50	945,44
77905	38	DG	2	SO	60,56	69,03	16,94			741,84	75,70	899,29
<b>Stiege 3</b>												
77908	2	EG	4		104,89	115,34		17,10	19,04	1.130,73	131,11	1.388,02
77913	7	1. Etage	4		97,99	104,55	13,13			1.086,16	122,49	1.329,52
77914	8	1. Etage	3		73,90	77,92	8,03			812,40	92,38	995,26
77917	11	1. Etage	3		77,97	84,02	12,09			853,60	97,46	1.046,17
77918	12	1. Etage	4		107,24	115,54	16,61			1.204,19	134,05	1.472,07
77919	13	2. Etage	4		97,99	104,55	13,13			1.112,93	122,49	1.358,96
77920	14	2. Etage	3		73,90	77,90	8,00			844,81	92,38	1.030,91
77921	15	2. Etage	2		53,92	56,38	4,92			608,53	67,40	743,52
77923	17	2. Etage	3		77,97	84,02	12,09			874,60	97,46	1.069,27
77924	18	2. Etage	4		107,24	115,54	16,61			1.233,92	134,05	1.504,77
77925	19	3. Etage	4		97,99	104,56	13,14			1.112,97	122,49	1.359,01
77926	20	3. Etage	3		73,90	77,90	8,00			844,81	92,38	1.030,91
77927	21	3. Etage	2		53,92	56,38	4,92			608,53	67,40	743,52
77928	22	3. Etage	2		55,25	61,78	13,05			640,66	69,06	780,70

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Seite



# Fuchsenstraße 9, 3451 Pixendorf



Verfügbarkeitsliste Mieter

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Nettomiete EUR	Betriebskosten netto EUR	Bruttomiete EUR
<b>Rebhuhnstraße 2</b>												
<b>Stiege 3</b>												
77929	23	3. Etage	3		77,97	84,02	12,09			874,60	97,46	1.069,27
77931	25	DG	4		80,16	93,40	26,48			898,57	100,20	1.098,65
77935	29	DG	2		62,62	75,10	24,95			779,00	78,28	943,01
<b>Stiege 4</b>												
77938	2	EG	2		55,62	68,16		19,08	30,00	640,04	69,53	780,52
77940	4	1. Etage	4		106,96	115,26	16,61			1.201,33	133,70	1.468,53
77941	5	1. Etage	3		78,37	84,42	12,09			857,70	97,96	1.051,23
77943	7	1. Etage	3		71,08	73,82	5,49			774,42	88,85	949,60
77944	8	1. Etage	3		75,86	79,14	6,57			832,46	94,83	1.020,02
77945	9	1. Etage	4		95,87	102,44	13,13			1.053,94	119,84	1.291,15
77946	10	2. Etage	4		106,96	115,26	16,61			1.225,05	133,70	1.494,63
77947	11	2. Etage	3		78,37	84,42	12,09			878,80	97,96	1.074,44
77948	12	2. Etage	2		55,25	61,78	13,05			640,48	69,06	780,50
77950	14	2. Etage	3		75,86	79,12	6,53			852,76	94,83	1.042,35
77951	15	2. Etage	4		95,87	102,44	13,13			1.090,67	119,84	1.331,56
77952	16	3. Etage	4		106,96	115,27	16,63			1.225,14	133,71	1.494,73
77953	17	3. Etage	3		78,37	84,42	12,09			878,80	97,96	1.074,44
77954	18	3. Etage	2		55,25	61,78	13,05			640,66	69,06	780,70
77955	19	3. Etage	3		71,08	73,81	5,46			793,33	88,85	970,40
77956	20	3. Etage	3		75,86	79,12	6,53			852,76	94,83	1.042,35
77957	21	3. Etage	4		95,87	102,44	13,14			1.090,72	119,84	1.331,61
77959	23	DG	2		62,80	75,46	25,33			782,84	78,50	947,47

Irrtum und Fehler vorbehalten.





# Fuchsenstraße 9, 3451 Pixendorf



Verfügbarkeitsliste Mieter

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Nettomiete EUR	Betriebskosten netto EUR	Bruttomiete EUR
<b>Fuchsenstraße 9</b>												
<b>Stiege 1</b>												
77531	2	EG	2	O	55,49	61,81		9,36	16,44	634,36	69,36	774,10
77659	4	EG	5	SW	107,94	125,40		20,22	73,46	1.218,89	134,93	1.489,20
77663	8	1. Etage	3	OW	77,97	84,02	12,09			853,60	97,46	1.046,17
77666	11	1. Etage	4	SO	82,91	90,10	14,37			939,74	103,64	1.147,71
77668	13	2. Etage	3	W	75,10	82,20	14,20			854,40	93,88	1.043,11
77669	14	2. Etage	3	OW	77,97	84,02	12,09			874,60	97,46	1.069,27
77670	15	2. Etage	3	NO	70,67	73,66	5,98			812,43	88,34	990,84
77671	16	2. Etage	2	O	50,66	53,12	4,93			602,01	63,33	731,87
77672	17	2. Etage	4	SO	82,91	90,10	14,37			962,96	103,64	1.173,26
77674	19	3. Etage	3	W	75,10	82,20	14,20			854,39	93,88	1.043,10
77675	20	3. Etage	3	OW	77,97	84,02	12,09			874,60	97,46	1.069,27
77676	21	3. Etage	3	NO	70,67	73,64	5,94			812,24	88,34	990,63
77678	23	3. Etage	4	SO	82,91	90,10	14,38			963,01	103,64	1.173,31
77679	24	3. Etage	5	SW	100,91	108,06	14,30			1.145,73	126,14	1.399,05
77680	25	1. DG	2	W	64,10	75,26	22,32			775,90	80,13	941,63
77681	26	1. DG	2	OW	62,62	75,10	24,95			739,47	78,28	899,53
77685	30	1. DG	3	SW	65,10	79,35	28,50			767,51	81,38	933,78
<b>Stiege 2</b>												
77687	2	EG	2	W	55,62	66,64		18,56	17,38	640,99	69,53	781,57
77690	5	EG	4	NO	114,48	133,83		20,22	92,38	1.302,05	143,10	1.589,67
77693	8	EG	2	S	55,82	65,85		15,60	22,32	655,22	69,78	797,50
77694	9	1. Etage	4	NO	107,24	115,31	16,14			1.202,07	134,05	1.469,74
77696	11	1. Etage	2	S	55,25	61,78	13,05			640,48	69,06	780,50
77698	13	1. Etage	2	S	50,71	53,36	5,31			572,54	63,39	699,52

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Seit



# Fuchsenstraße 9, 3451 Pixendorf



Verfügbarkeitsliste Mieter

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Nettomiete EUR	Betriebskosten netto EUR	Bruttomiete EUR
<b>Fuchsenstraße 9</b>												
<b>Stiege 2</b>												
77699	14	1. Etage	3	OW	78,37	84,42	12,09			857,70	97,96	1.051,23
77704	19	2. Etage	3	NS	78,37	84,42	12,09			878,80	97,96	1.074,44
77705	20	2. Etage	2	S	55,25	61,78	13,05			656,12	69,06	797,70
77706	21	2. Etage	2	S	50,60	53,25	5,30			604,66	63,25	734,71
77707	22	2. Etage	2	S	50,69	53,34	5,30			605,65	63,36	735,92
77708	23	2. Etage	3	OW	78,37	84,42	12,09			878,80	97,96	1.074,44
77710	25	2. Etage	3	NW	72,84	81,39	17,10			815,42	91,05	997,12
77711	26	2. Etage	4	NW	94,40	102,05	15,30			1.062,91	118,00	1.299,00
77712	27	3. Etage	4	NO	107,24	115,32	16,16			1.219,96	134,05	1.489,42
77714	29	3. Etage	2	S	55,25	61,78	13,05			656,12	69,06	797,70
77716	31	3. Etage	2	S	50,69	53,34	5,30			605,65	63,36	735,92
77717	32	3. Etage	3	OW	78,37	84,42	12,09			878,80	97,96	1.074,44
77718	33	3. Etage	2	W	55,25	62,06	13,62			643,12	69,06	783,40
77719	34	3. Etage	3	NW	72,84	81,39	17,10			815,42	91,05	997,12
77720	35	3. Etage	4	NW	94,40	102,06	15,32			1.089,25	118,00	1.327,98
77723	38	1. DG	2	S	50,66	57,20	13,08			621,03	63,33	752,79
77726	41	1. DG	2	OW	62,80	75,46	25,33			739,50	78,50	899,80
77728	43	1. DG	2	NW	60,56	69,03	16,94			731,48	75,70	887,90
<b>Stiege 3</b>												
77730	1	EG	3	S	77,73	87,27	19,08			859,80	97,16	1.052,66
77732	3	1. Etage	2	S	55,75	58,35	5,20			645,15	69,69	786,33
77733	4	1. Etage	2	S	55,25	61,78	13,05			656,12	69,06	797,70
77734	5	1. Etage	3	NS	77,97	84,02	12,09			853,60	97,46	1.046,17
77735	6	1. Etage	4	NW	114,52	122,59	16,14			1.276,70	143,15	1.561,84

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Seit



# Fuchsenstraße 9, 3451 Pixendorf



Verfügbarkeitsliste Mieter

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Nettomiete EUR	Betriebskosten netto EUR	Bruttomiete EUR
<b>Fuchsenstraße 9</b>												
<b>Stiege 3</b>												
77736	7	1. Etage	4	NO	97,24	105,19	15,90			1.097,42	121,55	1.340,87
77737	8	1. Etage	3	O	84,65	88,66	8,03			957,83	105,81	1.170,00
77738	9	2. Etage	2	S	55,75	58,34	5,17			654,09	69,69	796,16
77739	10	2. Etage	2	S	55,25	61,78	13,05			656,12	69,06	797,70
77740	11	2. Etage	3	NS	77,97	84,02	12,09			874,60	97,46	1.069,27
77741	12	2. Etage	4	NW	114,52	122,59	16,14			1.308,18	143,15	1.596,47
77743	14	2. Etage	3	SO	84,65	88,65	8,00			980,72	105,81	1.195,18
77744	15	3. Etage	2	S	55,75	58,34	5,17			654,09	69,69	796,16
77745	16	3. Etage	2	S	55,25	61,78	13,05			656,12	69,06	797,70
77746	17	3. Etage	3	NS	77,97	84,02	12,09			874,60	97,46	1.069,27
77748	19	3. Etage	4	NO	97,24	105,20	15,92			1.124,62	121,55	1.370,79
77750	21	1. DG	2	S	52,13	64,53	24,80			633,88	65,16	768,95
77751	22	1. DG	2	S	50,66	57,10	12,89			620,10	63,33	751,77
77752	23	1. DG	2	NS	62,62	75,19	25,14			761,94	78,28	924,24
<b>Stiege 4</b>												
77760	5	1. Etage	3	NO	70,05	73,34	6,57			810,99	87,56	988,41
77762	7	1. Etage	4	SO	83,10	93,56	20,93			985,65	103,88	1.198,49
77763	8	1. Etage	3	SW	78,80	86,11	14,62			922,21	98,50	1.122,78
77764	9	2. Etage	3	SW	73,59	77,59	8,00			861,82	91,99	1.049,19
77765	10	2. Etage	3	NO	70,05	73,32	6,53			818,41	87,56	996,57
77766	11	2. Etage	2	O	50,66	53,12	4,93			602,01	63,33	731,87
77767	12	2. Etage	4	SO	83,10	93,56	20,93			1.019,38	103,88	1.235,59
77768	13	2. Etage	3	SW	78,80	86,11	14,62			944,47	98,50	1.147,27
77769	14	3. Etage	3	SW	73,59	77,59	8,00			861,82	91,99	1.049,19

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Seit





## Fuchsenstraße 9, 3451 Pixendorf

Verfügbarkeitsliste Mieter

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Nettomiete EUR	Betriebskosten netto EUR	Bruttomiete EUR
Fuchsenstraße 9												
Stiege 4												
77770	15	3. Etage	3	NO	70,05	73,32	6,53			818,41	87,56	996,57
77772	17	3. Etage	4	SO	83,10	93,62	21,05			1.019,95	103,88	1.236,22
77773	18	3. Etage	3	SW	78,80	86,12	14,63			944,52	98,50	1.147,32

Bezugsfertig: ab September 2024

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

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

Nebenkosten: 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

Irrtum und Fehler vorbehalten.



## 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 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