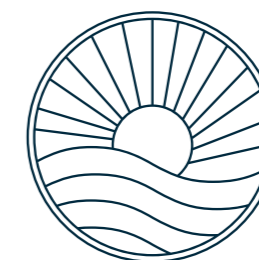


# JUNGE RÖMER

STADTWOHNUNGEN  
MIT DACHGARTEN, BALKON, GARTEN  
IN DER JUNGEN RÖMERSTADT  
TULLN AN DER DONAU

Ein Wohnbauprojekt der A residential project by  
STEINBERG Holding GmbH  
Wiener Straße 14, 3430 Tulln an der Donau  
www.steinberg.at, +43 664 35 026 34

Version: 7. September 2025v



# JUNGE RÖMER

INHALT – CONTENT

TULLN AND DER DONAU – 4 – TULLN AT THE DANUBE

HIGHLIGHTS – 6 – HIGHLIGHTS

INNEN LEBEN & AUSSICHTEN – 8 – INSIDE LIFE & VIEWS

NACHHALTIGKEIT – 24 – SUSTAINABILITY

LAGE – 32 – LOCATION

KONTAKT & VERKAUF – 45 – CONTACT & SALES



# WILLKOMMEN IN TULLN

WELCOME TO TULLN



TULLN UND DIE DONAU TULLN AND THE DANUBE

Harmonisch eingebettet zwischen Donau und Wienerwald präsentiert sich das exklusive Wohnprojekt „Junge Römer“. An der Langenlebarner Straße 5 entstehen 36 Eigentumswohnungen – nur wenige Gehminuten vom charmanten Stadtkern entfernt, umgeben von Schulen, medizinischen Dienstleistern und Nahversorgern. Die Donau liegt nur einen Flügelschlag entfernt. Eigengärten, Balkone und großzügige Dachgärten mit Weitblick laden Sonnen- und Frischluftliebhaber:innen ein. Zukunftsorientierte Energiefeatures bieten nachhaltigen Komfort auf höchstem Niveau. Lassen Sie die Hektik hinter sich – und finden Sie an der Donau Ihren inneren Ruhepol.

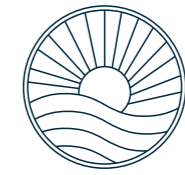
Harmoniously nestled between the Danube and the Vienna Woods, the exclusive residential project „Junge Römer“ presents itself with timeless charm. Located at Langenlebarner Straße 5, 36 privately owned apartments are being developed – just a short walk from the lively town center, surrounded by schools, medical services, and local shops. The Danube is only a stone’s throw away. Gardens, balconies, and spacious rooftop terraces with sweeping views invite sunseekers and lovers of fresh air alike. Forward-thinking energy solutions provide sustainable living comfort at the highest level. Leave the rush behind – and find your inner calm on the banks of the Danube.

# EINE FÜLLE AN HIGHLIGHTS

## DIE FÜLLE DER HIGHLIGHTS

- 12 Wohnungen mit Eigengarten, 12 Dachgeschosswohnungen
- 5 Minuten ins Zentrum von Tulln, umgeben von Schulen, medizinischen Einrichtungen, Märkten und Sportanlagen
- 2-5 Zimmer mit ca. 54 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgärten mit Sonnendecks und Fernsicht
- Tiefgarage mit Platz für E-Ladestationen
- Nachhaltige Energieversorgung durch Sole-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen
- HWB<sub>Ref, SK</sub> 31/30 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>GEE, SK</sub> 0,62/0,59 – Niedrigst-energiehaus mit zukunftsorientierter Haustechnik – förderfähig
- 12 apartments with gardens, 12 with rooftop terraces
- Just 5 minutes from the center of Tulln, surrounded by schools, medical facilities, markets, and sports centers
- 2–5 rooms, approx. 54–150 m<sup>2</sup> of living space
- Rooftop gardens with sun decks and far-reaching views
- Garage with infrastructure for EV charging stations
- Sustainable energy supply via geothermal heat pumps and photovoltaic systems
- HWB<sub>Ref, SK</sub> 30/31 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>GEE, SK</sub> 0.59/0.62 – Low-energy building with future-ready technology – eligible for government subsidies



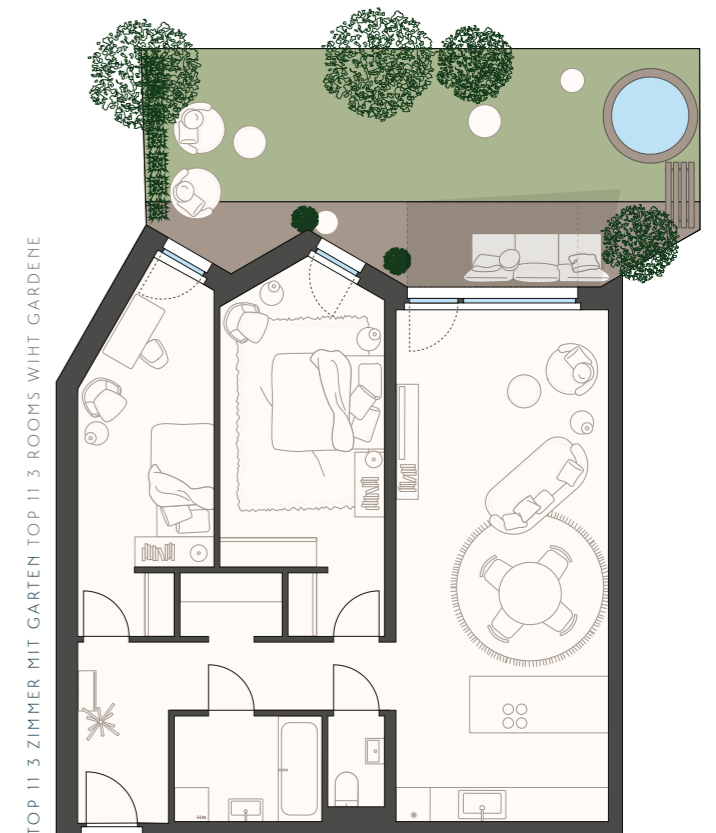


# EIN STRAHLENDER NEUER TAG

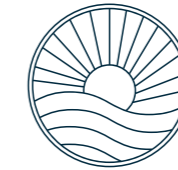
A BRIGHT NEW DAY

Ein strahlender neuer Tag beginnt dort, wo die Natur vor der Tür liegt. Offene Architektur, die die Kreativität ihrer Bewohner:innen nahtlos ins Freie fließen lässt – mit Raum für alles, was wachsen darf.

A radiant new day begins where nature is just outside your door. Open architecture that lets your creativity flow seamlessly outdoors – with space for everything ready to grow.



BLICK RICHTUNG SÜDOSTEN SOUTHEAST VIEW



# EIN SONNIGER START INS LEBEN

A SUNNY START TO LIFE

Alles in Reichweite in der Römerstadt. Mit der Donau zum Greifen nah beginnt jeder Tag mit Leichtigkeit. Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Sportplätze, Straßencafés und Restaurants – alles liegt nur wenige Schritte entfernt. Der Wochenmarkt am Hauptplatz, eine spontane Verabredung am Minoritenplatz oder ein Kaffee nach dem Kindergarten – in Tulln sind Wege kurz und Begegnungen nah. Das Auto bleibt gern auch mal tagelang in der Tiefgarage, denn hier genügt oft ein kurzer Spaziergang – oder ein Lächeln von Tür zu Tür. Eine Stadt mit Tradition und Werten sagt guten morgen und über ihren Dächern sagt der Mond auch „Gute Nacht!“ Das hätte den alten Römern sicher gefallen – und uns gefällt es heute noch mehr.

Everything within reach – in the Roman town. With the Danube just steps away, every day begins with ease. Schools, kindergartens, local shops, sports facilities, street cafés, and restaurants – everything is just a short walk from home. The weekly market on the main square, a spontaneous meetup at Minoritenplatz, or a quick coffee after kindergarten – in Tulln, distances are short and encounters come naturally. The car is happy to stay in the underground garage for days, because here, a short walk – or a smile from door to door – is often all it takes. A town of tradition and shared values says good morning, and above its rooftops, the moon gently whispers goodnight. The Romans would surely have loved it – and we love it even more today.



# LEBENSRAUM – VON LICHT DURCHFLUTET

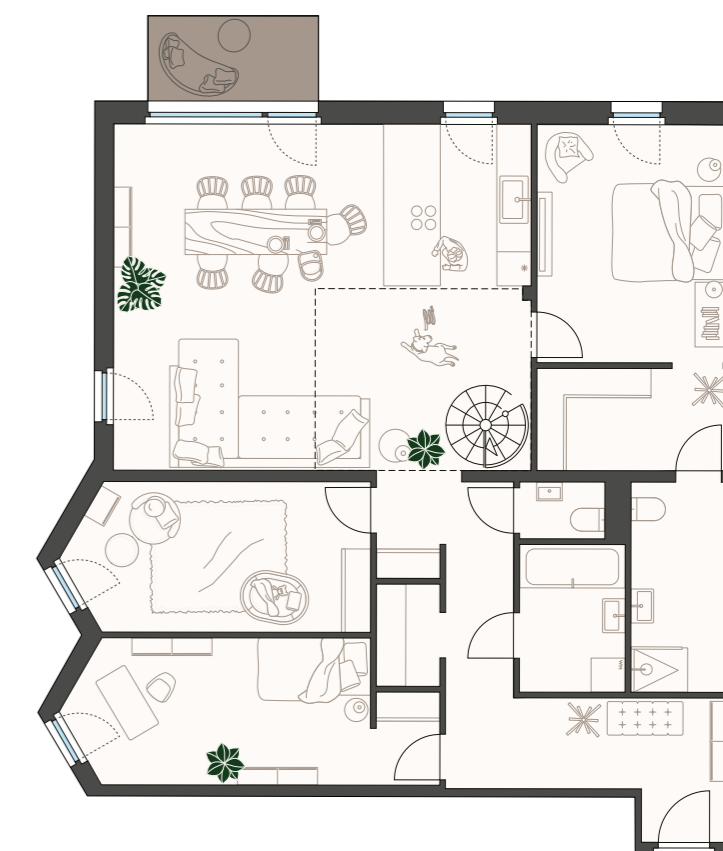
LIGHT FLOODED LIVING SPACES



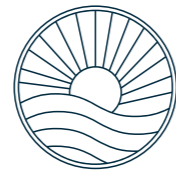
WOHNKÜCHE TOP 29 LIVING AREA TOP 29

Hier wird gewohnt, gelebt, gelacht – und manchmal einfach nur tief durchgeatmet. Aus einem großzügigen Lebensraum führt die Wendeltreppe aufs Sonnendeck mit Blick über die Dächer der Stadt – perfekt für Frühstück im Freien oder Sterne zählen in klaren Nächten. Drinnen wartet Raum für jedes Familienmitglied: ein Masterbedroom mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Bad, zwei Kinderzimmer mit gemeinsamem Badezimmer – extra Homeoffice, Gästezimmer und Hobbyraum.

A place to live, laugh, and sometimes simply breathe. From the spacious living area, a spiral staircase leads to the sun deck with views over the rooftops – perfect for breakfast in the open air or stargazing at night. Inside, there's space for every member of the family: a master bedroom with walk-in closet and private bathroom, two children's rooms sharing a bathroom – extra room for a home office, guests and hobbies.



TOP 29 – 4 ZIMMER MIT LUFTRAUM 4 ROOMS WITH ROOFTOP GARDEN



# LUXUS FÜR GENIESSER

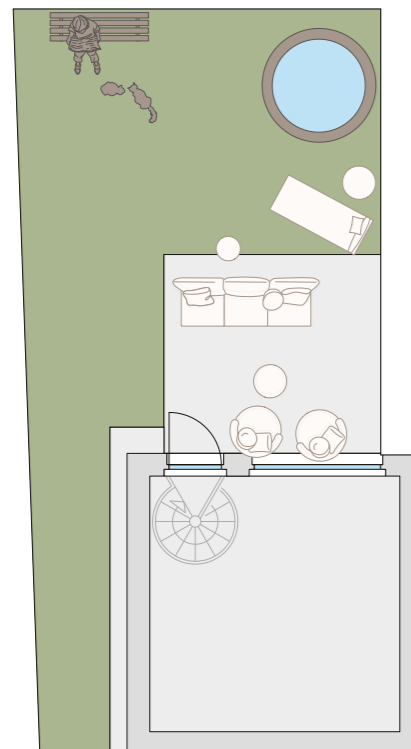
LUXURY FOR LOVERS





# ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT

FINALLY RISEN ABOVE IT ALL



TOP 36 DACHGARTEN TOP 28 ROOFTOP GARDEN



PAOLA  
LENTI

DACHGARTEN TOP 29 ROOFTOP GARDEN TOP 29

Ein Rückzugsort mit Weitblick. Die privaten Dachgärten sind grüne Inseln aus purem Licht, ausgelegt mit pflegeleichtem Kunstrasen, der ganzjährig zum Barfußgehen einlädt. Hier oben beginnt das Leben in seiner schönsten Form. Ein Ort, an dem der Alltag leise wird und neue Perspektiven wachsen dürfen.

A retreat with a view. The private rooftop gardens are green islands bathed in light, covered with low-maintenance artificial turf that invites barefoot moments all year round. Up here, life begins in its most beautiful form – a place where everyday noise fades and new perspectives are free to grow.

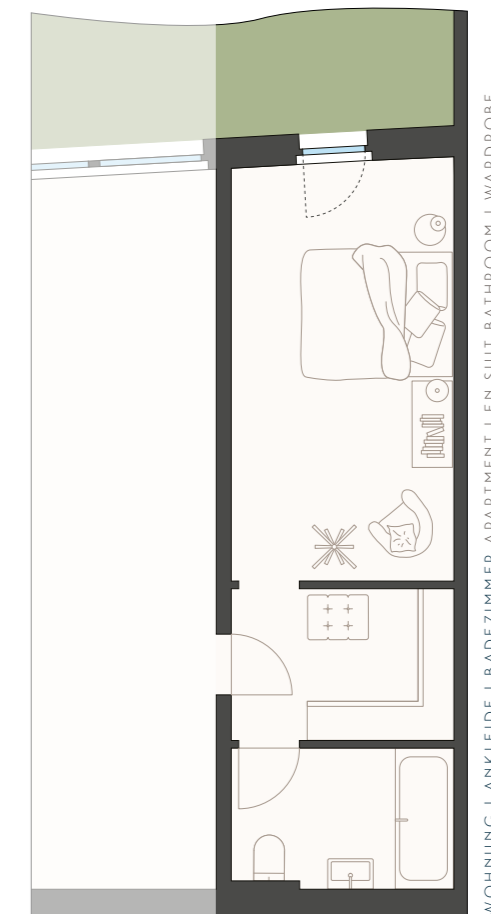


# ÄSTHETIK ERLEBEN

EXPERIENCE ESTHETIC

Entspannung in allen Formen wird im Master Bedroom zelebriert: Das Bad en Suite, mit geräumiger Dusche und die großzügige Ankleide machen das Schlafzimmer zu einem gemütlichen Refugium. Schließlich ist für guten Schlaf das Beste gerade gut genug.

Relaxation takes many forms – and all of them are celebrated in the master bedroom. The en-suite bathroom with a spacious shower and the generous walk-in closet turn this room into a cosy personal retreat. After all, when it comes to restful sleep, only the best will do.



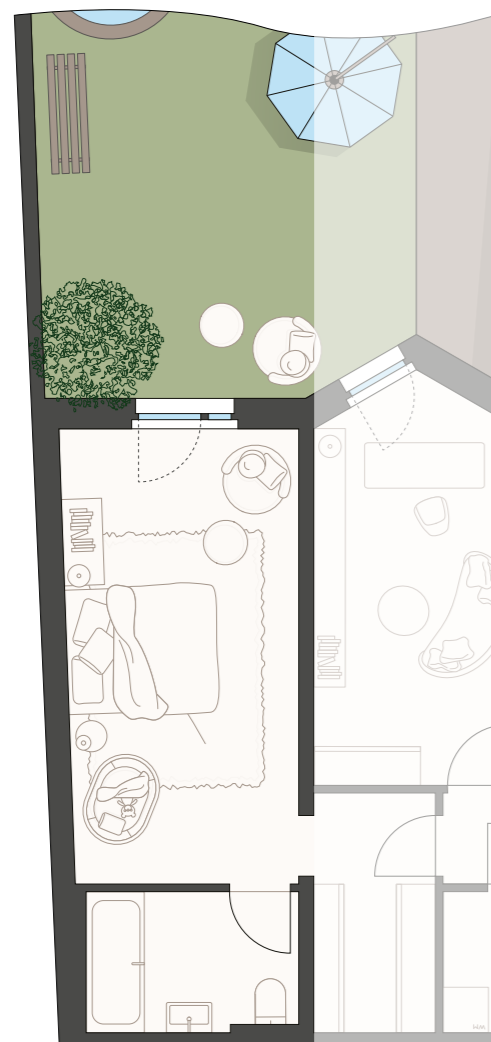


# WELLNESS FÜR FORTGESCHRITTENE

ADVANCED WELLNESS

Ein Morgen ganz nach Ihrem Rhythmus. Direkt aus dem Schlafzimmer in den Whirlpool steigen oder erst einmal barfuß auf die Terrasse und mit Yoga in den Tag starten – diese Gartenwohnung schenkt Raum für Ihre Lieblingsroutine, schon vor dem ersten Kaffee.

A morning that moves to your rhythm. Step straight from the bedroom into the whirlpool, or greet the day with barefoot yoga on the terrace – this garden apartment offers space for your favorite rituals, even before your first coffee.



TOP 11 MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM GARTEN TOP 11 WITH DIRECT ACCESS TO THE GARDEN

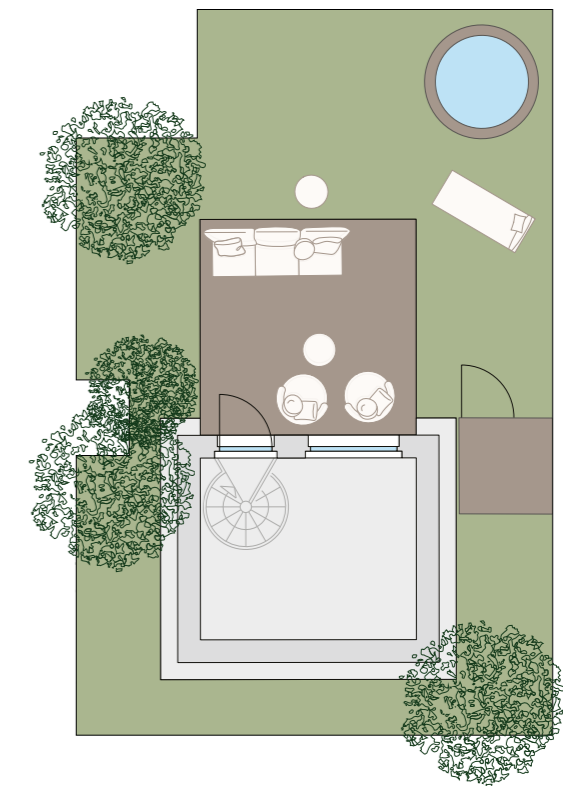


PAOLA ZENTI



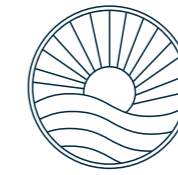
# GOOD NIGHT DEAR DAY

GUTE NACHT LIEBER TAG



# WO NACHHALTIGKEIT AUF BALANCE TRIFFT

WHERE SUSTAINABILITY MEETS BALANCE



Zwischen Wien und der Wachau – wo das Leben Raum hat und gut verwurzelt ist. Tulln ist eine lebendige Universitätsstadt mit allem, was man im Alltag schätzt: Wochenmarkt, Cafés, Kultur, Schulen, Klinikum – eingebettet in viel Grün und einem Gefühl von Weite. Wer hier wohnt, lebt am Land – mit Herz, mit Stil und mit Anschluss. Denn die große Stadt liegt ganz nah: In nur 40 Minuten mit der Bahn oder 25 Minuten mit dem Auto ist man mitten in Wien – in einer der spannendsten Universitäts- und Kulturstädte Europas. So lässt sich das Beste aus zwei Welten verbinden: die Ruhe der Region mit dem Puls der Großstadt.

Between Vienna and the Wachau – where life has room to breathe and roots run deep. Tulln is a vibrant university town that offers everything you value in daily life: a weekly market, cafés, culture, schools, a hospital – all surrounded by greenery and a sense of openness. Living here means enjoying the countryside with heart, with style, and with connection. Because the big city is close: in just 40 minutes by train or 25 minutes by car, you're in the heart of Vienna – one of Europe's most dynamic cities for education and culture. It's the best of both worlds: the calm of the region, and the rhythm of the capital.



# WORK—LIFE—BALANCE FÜR REALISTEN

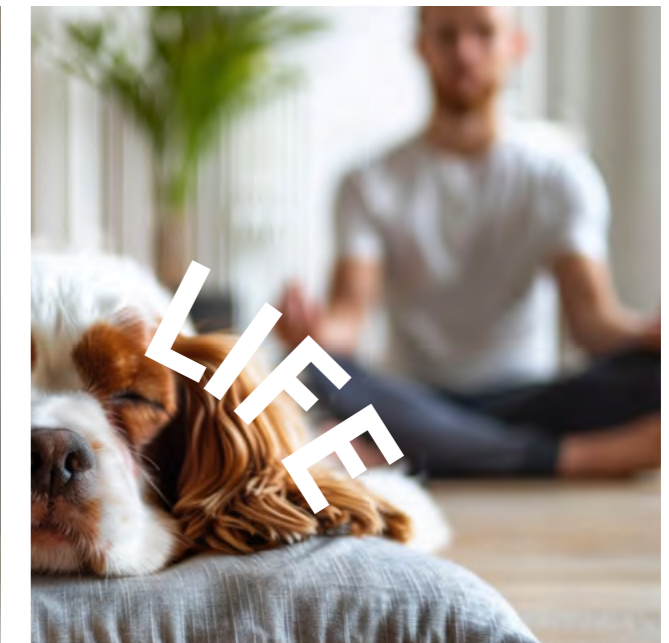
WORK—LIFE—BALANCE FOR REAL PEOPLE.

Ein Raum mit eigenem Charakter – und bewusst mit Abstand zum Privaten. Direkt vom Eingangsbereich zugänglich und ohne Berührungspunkte mit dem privaten Wohnbereich, eignet sich dieser Raum ideal für Homeoffice, Therapie oder Gäste. Autark und durchdacht – mit Zugang zum nahegelegenen zweiten Badezimmer für maximale Unabhängigkeit und Komfort.

A room with its own character – intentionally set apart from the private living areas. Accessible directly from the entrance and with no contact to the personal living space, this room is ideal for a home office, therapy practice, or guest room. Self-contained and thoughtfully designed, with access to a nearby second bathroom – offering maximum independence and comfort.



TOP 11 MIT HOMEOFFICE TOP 11 WITH HOME OFFICE





# NACHHALTIGKEIT AUS SONNE & ERDREICH

SUSTAINABILITY MADE OF SUN AND SOIL

Die Jungen Römer setzen auf Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Für Ihr perfektes Raumklima sorgen Ersonden (Tiefenbohrungen) und die Photovoltaikanlage, die Sole-Wasser-Wärmepumpen betreiben und damit die Energie des Erdreichs und der Sonne auf sehr effiziente Art und Weise nutzt. Da ab einer Tiefe von etwa zehn Metern die Temperatur das ganze Jahr über konstant bleibt, arbeiten Erdsonden auch bei sehr niedrigen Außentemperaturen effizient. Eine Ringleitung läßt Warmwasser durch das gesamte Haus zirkulieren und sorgt damit für optimalen Komfort.

Junge Römer prioritizes energy efficiency and renewable energy. A comfortable indoor climate is ensured by geothermal probes (deep boreholes) and a photovoltaic system that powers the brine-to-water heat pumps – harnessing the energy of the earth and sun in an exceptionally efficient way. Because temperatures remain constant below a depth of approximately ten meters, geothermal probes operate efficiently even during extremely cold weather. A ring circuit circulates hot water throughout the building, providing optimal comfort at all times.

## AUSSTATTUNG

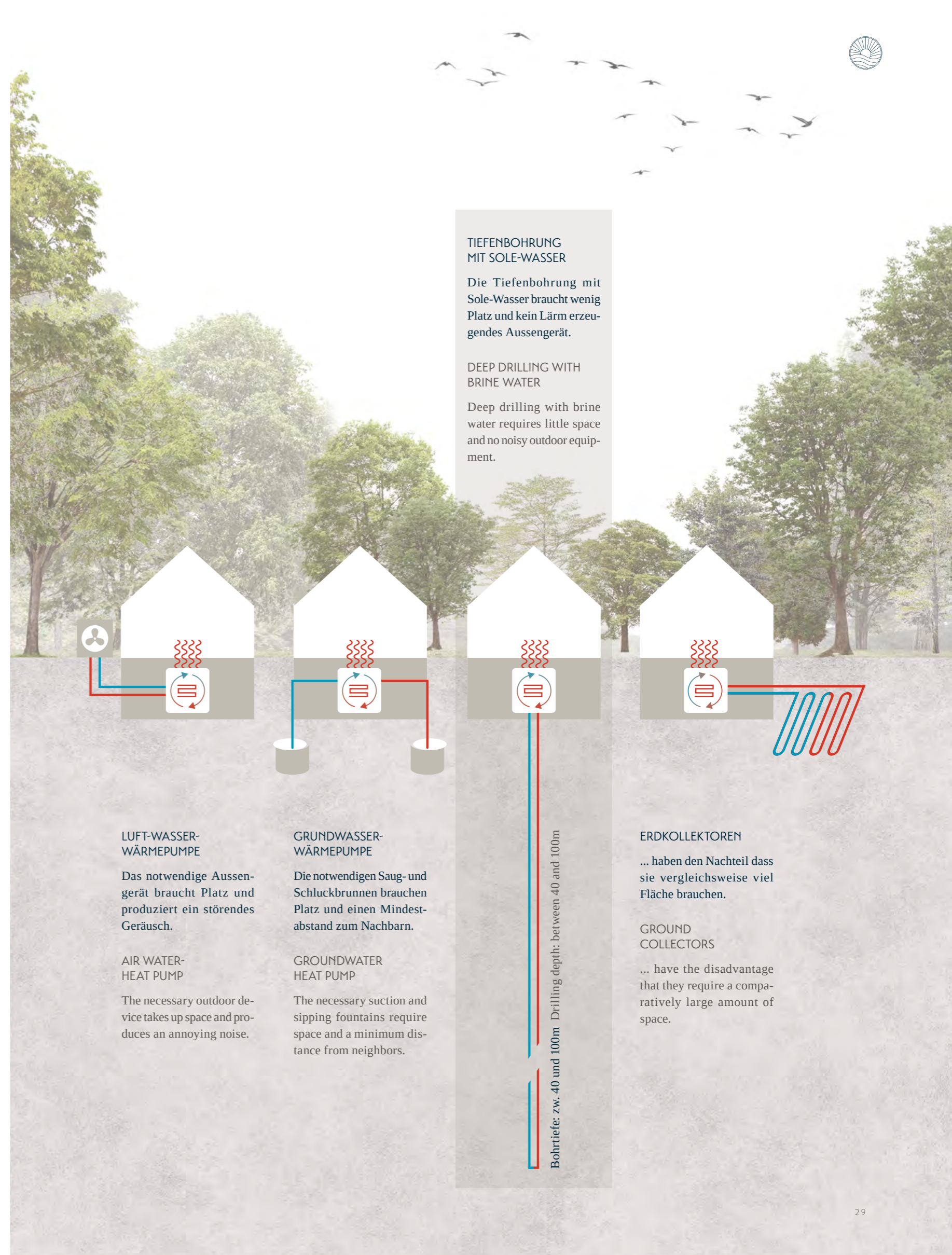
Eine feine Selektion hochwertiger Komponenten wie Holzböden und Fenster mit 3-fach-Verglasung zeichnet die Ausstattung der attraktiven Räumlichkeiten aus. Mit natürlichem Feinsteinzeug wurde die perfekte Wahl für Böden und Wände in den Badezimmern getroffen – stylische Keramiken und Armaturen runden das Wohlfühlangebot ab.

- Fußbodenheizung
- Hochwertige Holzböden
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektrisch gesteuerte, außen liegende Raffstores
- Smarthomesteuerung (optional)
- Feinsteinzeug in den Bädern
- Großzügige Außenflächen (Gärten, Balkone, Dachgärten)
- Tiefenbohrung-Wärmepumpe betrieben mit Sole-Wasser
- Photovoltaikanlage für die Allgemeinbereiche
- Warmwasserringleitung mit Wärmerückgewinnung

## HIGHLIGHTS

A fine selection of high-quality materials defines the interior of these attractive living spaces. Wood flooring and triple-glazed windows ensure lasting comfort and style. Natural stoneware tiles were the perfect choice for bathroom floors and walls – stylish ceramics and fittings complete the feel-good atmosphere.

- Underfloor heating
- High-quality wooden floors
- Windows with triple glazing
- Electrically controlled, external raffstores
- Smarthome (optional)
- Porcelain stoneware in the bathrooms
- Generous outdoor areas (gardens, balconies and rooftop gardens.
- Photovoltaic system (optional, prepared)
- Deep bore heat pump, brine water

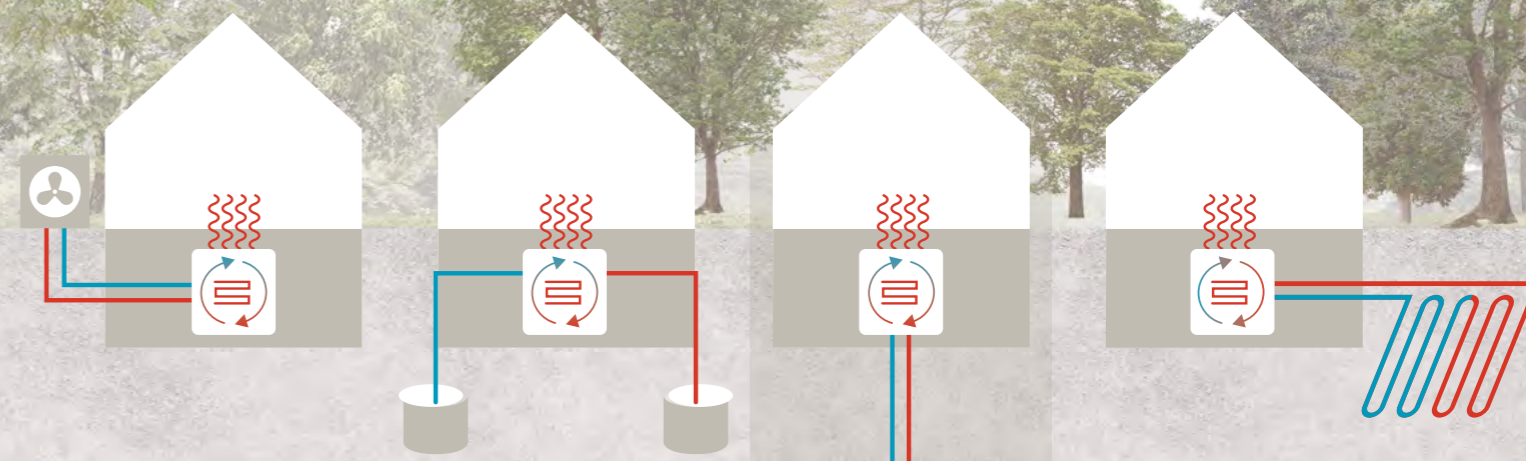


### TIEFENBOHRUNG MIT SOLE-WASSER

Die Tiefenbohrung mit Sole-Wasser braucht wenig Platz und kein Lärm erzeugendes Aussengerät.

### DEEP DRILLING WITH BRINE WATER

Deep drilling with brine water requires little space and no noisy outdoor equipment.



### LUFT-WASSER- WÄRMEPUMPE

Das notwendige Aussengerät braucht Platz und produziert ein störendes Geräusch.

### AIR WATER- HEAT PUMP

The necessary outdoor device takes up space and produces an annoying noise.

### GRUNDWASSER- WÄRMEPUMPE

Die notwendigen Saug- und Schluckbrunnen brauchen Platz und einen Mindestabstand zum Nachbarn.

### GROUNDWATER HEAT PUMP

The necessary suction and sipping fountains require space and a minimum distance from neighbors.

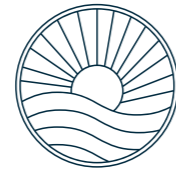
Bohrtiefe: zw. 40 und 100m Drilling depth: between 40 and 100m

### ERDKOLLEKTOREN

... haben den Nachteil dass sie vergleichsweise viel Fläche brauchen.

### GROUND COLLECTORS

... have the disadvantage that they require a comparatively large amount of space.



# SORRY, TULLN IST NUR FÜR GENIESSER

SORRY, TULLN IS STRICTLY FOR THOSE WHO KNOW HOW TO ENJOY LIFE.

Tulln ist für alle, die sich wirklich zuhause fühlen wollen. Von der Donau getragen und von echter Gastfreundschaft geprägt, lädt Tulln dazu ein, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Ob Thomas Baumgartlingers legendäre Grammelknödel mit Sauerkraut im traditionsreichen Goldenen Schiff oder frisches Obst und Gemüse vom Freitagsmarkt am Hauptplatz – Genuss beginnt hier mit Vertrautheit.

Was Tulln besonders macht, ist das gelebte Miteinander. Man kennt sich, grüßt sich, und wer neu ist, wird schnell Teil der Gemeinschaft – vorausgesetzt, man geht hinaus und sagt Hallo – und das fällt leicht in so einer schönen Stadt voller Blumen und Plätze. Die kulinarische Szene ist nicht nur schick, sondern herzlich. Wir lieben Charakter und ehrliche Aromen wenn sich der Wirt selbst kurz zu einem an den Tisch setzt.

Tulln is for everyone who truly wants to feel at home. Carried by the Danube and shaped by genuine hospitality, Tulln invites you to enjoy life to the fullest. Whether it's Thomas Baumgartlinger's legendary Grammelknödel with sauerkraut at the traditional Goldenes Schiff, or fresh fruit and vegetables from the Friday market on the main square – here, indulgence begins with familiarity.

What makes Tulln special is its lived sense of community. People know each other, greet one another, and newcomers quickly become part of the town – as long as they step outside and say hello. And that's easy in a town so full of flowers, friendly faces, and welcoming public squares. The culinary scene isn't just stylish – it's warm and genuine. We love character and honest flavors, especially when the chef himself pulls up a chair for a quick chat.

FREITAGSMARKT AM HAUPTPLATZ FARMERS MARKET ON FRIDAYS



DER WIRT VOM GASTHAUS ZUM GOLDENEN SCHIFF



GRAMMELKNÖDEL IN DER WIENERSTRASSE





# ALLES IN REICHWEITE IN DER CHARMANTEN RÖMERSTADT

EVERYTHING WITHIN REACH IN THE ANCIENT ROMAN TOWN

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Supermärkte<br>Supermarkets            | Polizei<br>Police                     |
| Kaffeehäuser<br>Coffee shops           | Arzt, Krankenhaus<br>Doctor, Hospital |
| Eisdielen<br>Ice cream                 | Apotheken<br>Pharmacies               |
| Restaurants<br>Restaurants             | Bahnhof<br>Trainstation               |
| Kunst und Kultur<br>Heurigen, Vinyards | Kindergarten<br>Nurseries             |
| Parks, Sport<br>Parks, Sport           | Schulen<br>Schooles                   |

## ZU FUSS WALKING DISTANCE

- ~ 5 Min. Post Post Office
- ~ 7 Min. Rathausplatz Place of City Hall
- ~ 8 Min. Supermarkt Billa/Spar Supermarket Billa/Spar
- ~ 11 Min. Bahnhof Stadt Tulln / Trainstation City Tulln

## MIT DEM FAHRRAD BY BICYCLE

- ~ 3 Min. Bahnhof Stadt Tulln Trainstation City Tulln
- ~ 3 Min. Hauptbahnhof Tulln Trainstation Tulln
- ~ 3 Min. Hauptplatz Rosenarkade Center Shopping Mall

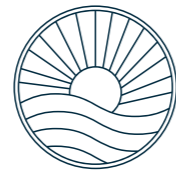
## MIT DEM AUTO BY CAR

- ~ 17 Min. Wiener Vienna
- ~ 27 Min. Wachau Krems a. d. Donau, Krems a. t. Danube
- ~ 40 Min. Flughafen Wien Vienna International Airport

## MIT DEN ÖFFIS PUBLIC TRANSPORT

- ~ 45 Min. Heiligenstadt S & U Heiligenstadt Train & Metro
- ~ 60 Min. Schwedenplatz Schwedenplatz
- ~ 67 Min. Flughafen Wien Vienna International Airport





# ENTLANG DER DONAU

ALONG THE DANUBE





ANGLER AN DER DONAU



HUNDERTWASSERS REGENTAG



HAUPTPLATZ TULLN TULLN MAIN SQUARE

## DEN ALLTAG LASSEN WIR AUCH AN WOCHENTAGEN HINTER UNS

WE LEAVE THE EVERYDAY BEHIND – EVEN ON WEEKDAYS

Einfach ans Wasser setzen und den Anglern zusehen. Durchatmen beim Blick auf den Strom, der langsam vorbeizieht – oder gleich selbst zum Ruder greifen. Die Donaulände ist Tullns grüne Lunge und stiller Rückzugsort zugleich. Und mittendrin Beiträge von Künstlern wie die Regentag von Friedensreich Hundertwasser – bunt, poetisch, einzigartig.

Nur wenige Schritte entfernt wird es lauter und lebendiger: Auf der Donaubühne sorgen im Sommer Kabarettist:innen, Bands und internationale Stars für Stimmung unter freiem Himmel. Wer es ruhiger mag, trifft sich mit Freund:innen am Hauptplatz – umgeben von Blumen, Bäumen und dieser ganz eigenen Mischung aus Leichtigkeit und Leben.

Just sit by the water and watch the anglers. Take a deep breath as you gaze at the river slowly passing by – or grab the oars yourself. The Donaulände is Tulln's green lung and a peaceful retreat all at once. And right in the middle of it, contributions from artists – like Regentag by Friedensreich Hundertwasser – colorful, poetic, and one of a kind.

Just a few steps away, things get livelier: In summer, the Donaubühne hosts open-air performances by comedians, bands, and international stars. For those who prefer it a little quieter, the main square is the place to meet up with friends – surrounded by flowers, trees, and that unmistakable blend of ease and energy that defines life in Tulln.



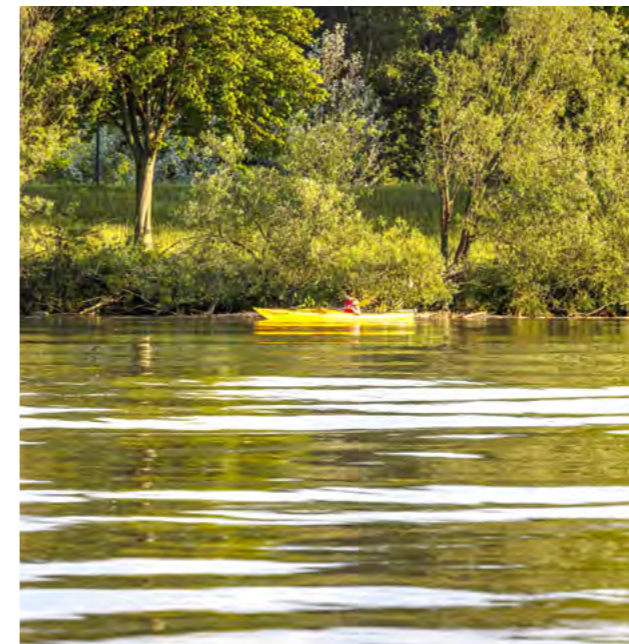
**„WENN DIE SONNE  
UM DIE WETTE STRAHLT,  
HAT SIE SCHON  
GEWONNEN.“**

„IF THE SUN SHINES BRIGHTLY,  
THE DAY'S ALREADY WON.“

An warmen Tagen zieht es die Tullner:innen aufs Rad – zum Beispiel ins Floh's Donaugartl, nur 15 Minuten flussabwärts. Dort genießt man im kühlen Grün ein Glas Wein, traditionelle Gerichte und das Gefühl, ganz weit weg zu sein – obwohl man eigentlich nur kurz raus ist. Vom Minoritenkloster aus begleiten uns Schwäne auf der Donau – und das Leben fließt einfach mit.

On warm days, the people of Tulln hop on their bikes – for example, to Floh's Donaugartl, just 15 minutes down the river. There, in the cool shade of the greenery, a glass of wine, traditional food, and the feeling of being far away await – even though you've only stepped out for a while. From the Minorite Monastery, swans glide alongside us on the Danube – and life flows gently with them.

FLOH'S DONAUGARTL IN LANGENLEBARN



DONAU AU DANUBE AU

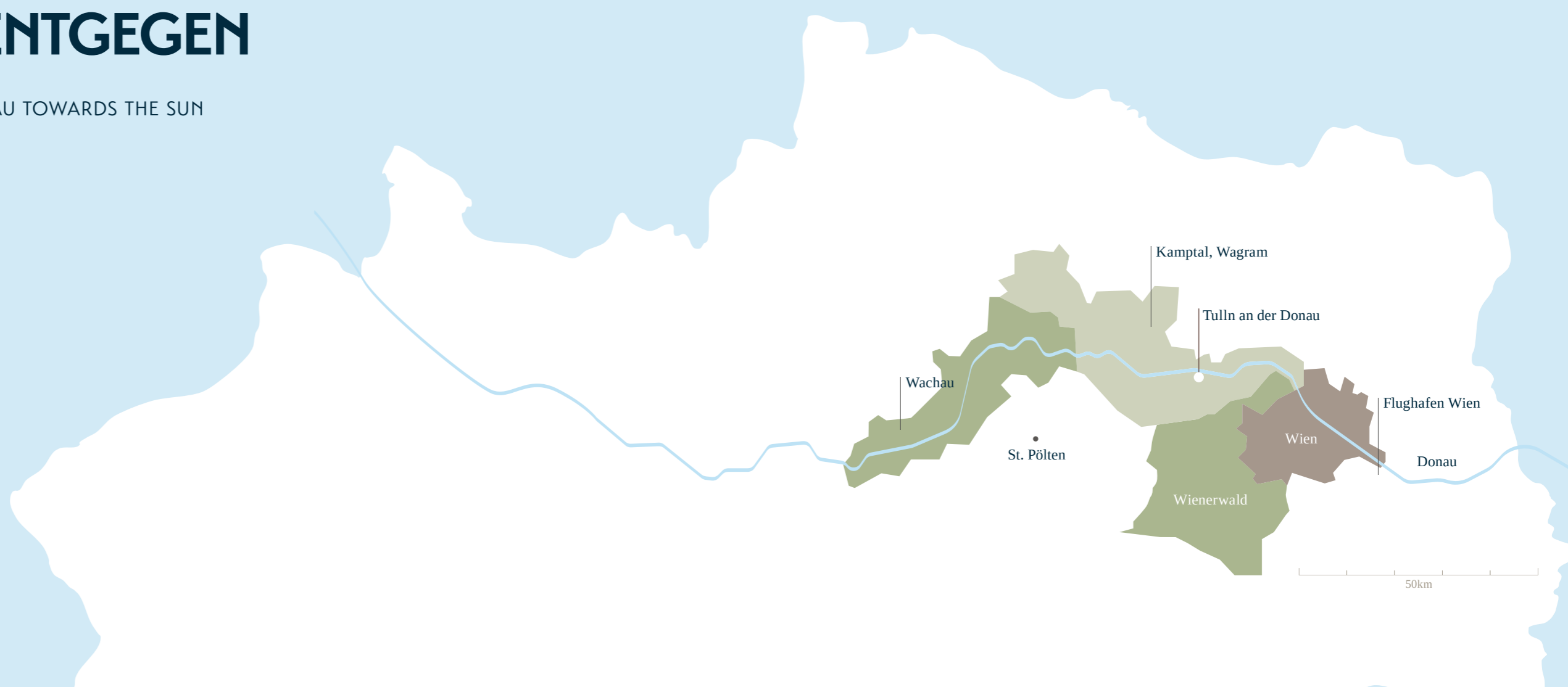


MINORITENKLOSTER MINORITE MONASTERY



# ZWISCHEN WIEN & WACHAU DER SONNE ENTGEGEN

BETWEEN VIENNA AND WACHAU TOWARDS THE SUN



## MIT DEM AUTO BY CAR

- ~ 40 Min. International Airport Vienna
- ~ 17 Min. Zentrum Wien Vienna Center
- ~ 27 Min. Wachau Wachau
- ~ 20 Min. Heurigenregion Wagram Vinemakers Region of Wagram

# VIENNA - IN THE CENTER OF EUROPE

WIEN - IM ZENTRUM VON EUROPA

NATURHISTORISCHES MUSEUM NATURAL HISTORY MUSEUM



WIENER WALZER VIENNA WALZ



ORIGINAL SACHER TORTE ORIGINAL SACHER CAKE



MICHAELA PLATZ MIT FIAKER MICHAELA PLACE WITH FIAKER



## MIT DEM AUTO BY CAR

~ 4 Stunden hours	München, Deutchland Munich, Germany	~ 6,5 Stunden hours	Venedig, Italien Venice, Italy
~ 3,5 Stunden hours	Prag, Tschechien Prague, Tschech Republic	~ 5,5 Stunden hours	Rijeka, Kroatien Rijeka, Croatia
~ 2,5 Stunden hours	Budapest, Ungarn Budapest, Hungary	~ 6 Stunden hours	Skiregion Skiing Area of St. Anton am Arlberg
~ 8,5 Stunden hours	Mailand, Italien Milano, Italy	~ 3,5 Stunden hours	Skiregion Skiing Area Amadé Salzburg

## MIT DEM FLUGZEUG BY PLAN

1 Stunden hours	München, Deutchland Munich, Germany	5,5 Stunden hours	Dubai, VAE Dubai, United Arab Emirates
1,3 Stunden hours	Zürich, Schweiz Zurich, Switzerland	2,2 Stunden hours	London, UK London, United Kingdom
1,5 Stunden hours	Rom, Italien Roma, Italy	2 Stunden hours	Paris, Frankreich Paris, France
1,5 Stunden hours	Frankfurt, Deutschland Frankfurt, Germany	0,8 Stunden hours	Skiregion Skiing Area of St. Anton am Arlberg



## KONTAKT & VERKAUF

### CONTACT & SALE

Uns ist das Rundum-Service für unsere Kunden besonders wichtig. Vom ersten Kontakt bis zur Vertragsunterzeichnung stehen wir Ihnen zu jeder Zeit beratend zur Seite. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

All-round service for our customers is particularly important to us. From the first contact to the signing of the contract, we are at your side to advise you at all times. We are looking forward to meet you!

Immobilien86.at  
Rudolfstrasse 4, 3430 Tulln  
office@immobilien86.at

Claudia Friesinger  
Email: cfriesinger@immobilien86.at  
Phone: +43 143 53 40





STEINBERG.AT/JUNGE-ROEMER

## NET#PAPER

Layout by NET AND PAPER  
Wiener Straße 14/7, 3430 Tulln Austria  
[www.netandpaper.at](http://www.netandpaper.at)

Papier MUNKEN Lynx  
Papierzertifikate  
FSC® Mix Credit: GFA-COC-001390  
Nordic Ecolabel  
Alterungsbeständigkeit (ISO 9706)  
 Geeignet für den Kontakt mit Lebensmitteln  
Cradle to Cradle Certified®

Möbel unter anderem von Furniture amongst others by paolalenti.it

**PAOLA  
LENTI**

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Bezüglich Boden- und Wandbeläge sowie Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die im Rahmen des Kaufvertrages beigelegt und mit Ihrem Berater besprochen wird. Sonstige dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: Adobe Stock / @friedlundschatz / STEINBERG Holding GmbH. Stand: Juni 2025, Design & Visualisierungen: Anja Retschitzegger & NET AND PAPER

Disclaimer: This brochure is general information about the project and does not form a contractual basis. The floor plans and views shown are based on data that represent the current design status at the time of going to press, which may vary in the course of further planning phases. All views of the building and the facility shown are symbolic images and free artistic representations. No liability is assumed for the accuracy, completeness and topicality of the images and content. With regard to floor and wall coverings as well as sanitary and other equipment, only the description of the construction and equipment, which is included in the purchase contract and discussed with your advisor, applies. Other furnishings shown are for illustrative purposes and are not included. Subject to changes, printing and typographical errors. Adobe Stock / @friedlundschatz / STEINBERG Holding GmbH. Status: June 2025, design & visualizations: Anja Retschitzegger and NET AND PAPER

**STEINBERG**





LANGENLEBARNER STRASSE 5  
3430 TULLN AN DER DONAU

