

**"Leben am Wasser" hier können Sie Ihren persönlichen  
Wohntraum leben**



Fußläufig ein paar Sekunden entfernt

**Objektnummer: 5660/6779**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Beatrix Fötsch**

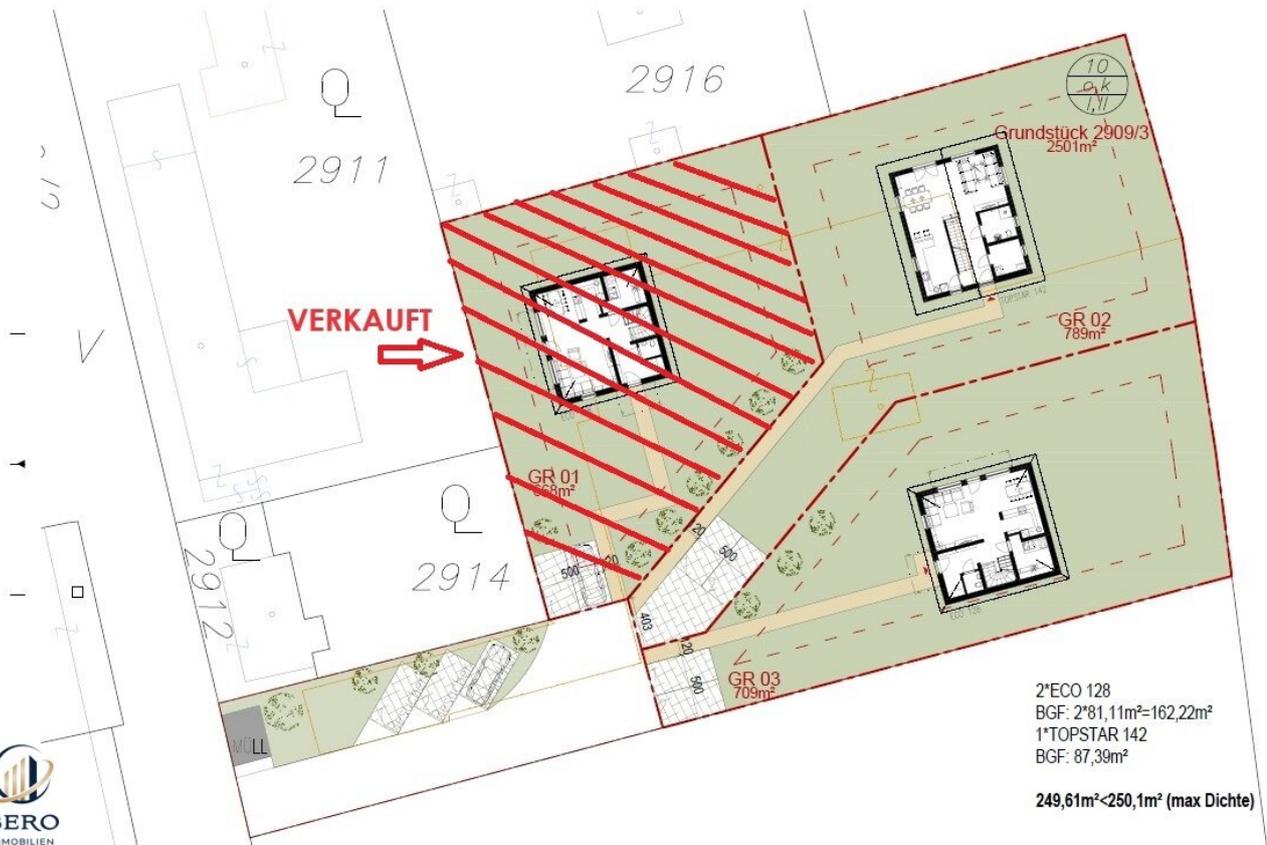
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

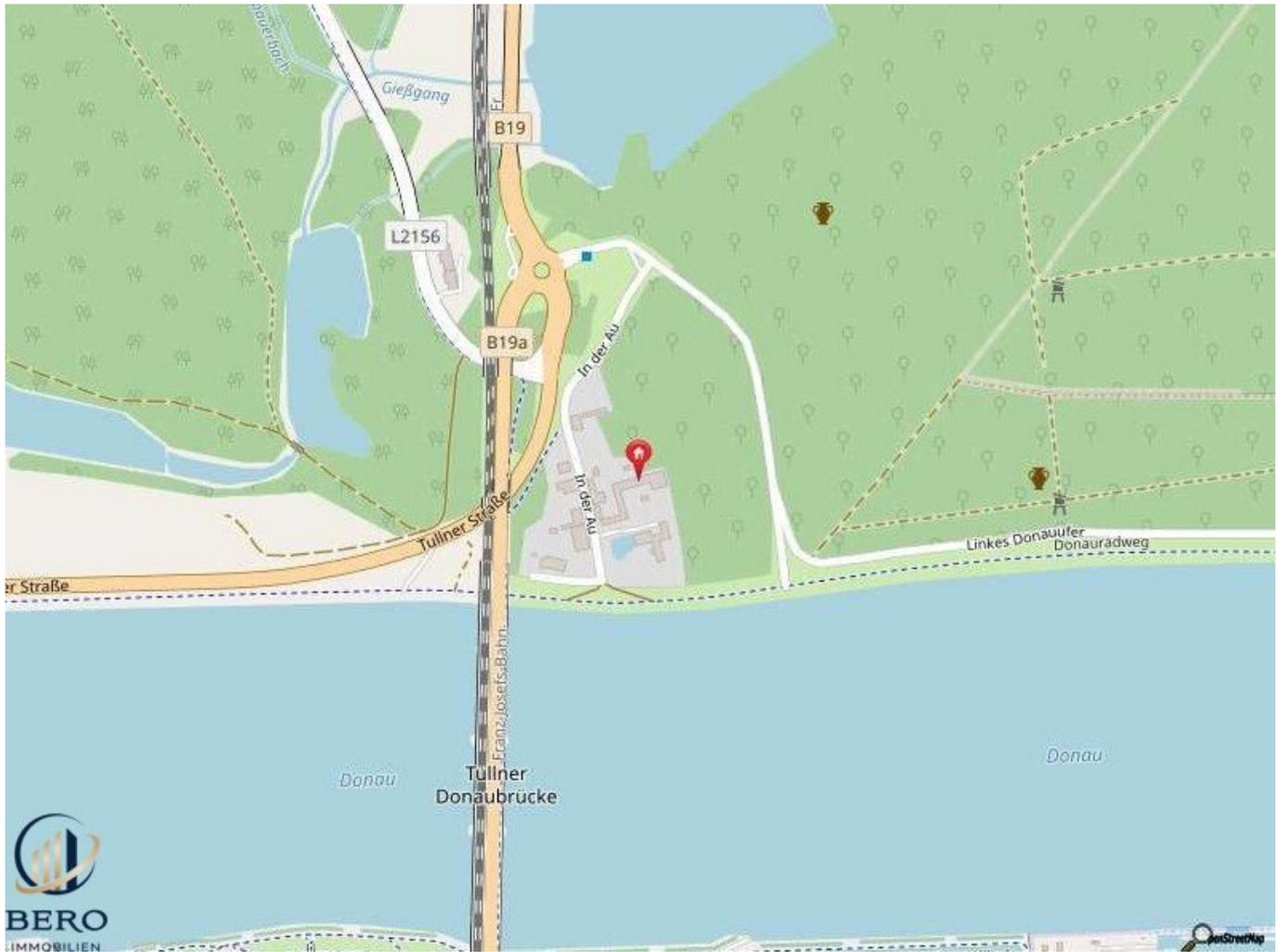
T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**"Das perfekte Baugrundstück für Menschen die gerne in unmittelbarer Nähe der Donau leben möchten"**

Erfüllen sie sich Ihren persönlichen Wohntraum, denn die Lage dieses Grundstücks ist kaum zu überbieten.

Umgeben von den Donau Auen, befindet sich dieses Grundstück fußläufig nur wenige Sekunden von der Donau entfernt. Der ideale Ort, um mit ihren Kindern ausgedehnte Spaziergänge zu unternehmen. Im Sommer bieten sich Radtouren mit Freunden und Familie an.

Der Norden des Grundstückes grenzt direkt an die unverbaubaren Donau Auen.

Das Grundstück mit einer **Gesamtgröße von ca. 821 m<sup>2</sup>** teilt sich auf **anteilige ca. 112 m<sup>2</sup> Zufahrtsstraße** mit **KFZ-Stellplatz** auf und die restlichen **ca. 709 m<sup>2</sup>** können Sie **individuell bebauen**. Über einen Radweg sind es nur rund 800 m bis in die Tullner Innenstadt. Eine Bushaltestelle gibt es ebenso in der näheren Umgebung.

### Beschreibung des Grundstücks

- Ebene Lage
- Nicht einsehbar
- Blick auf und über die Donau gegeben
- dass Grundstück kann noch um rund 70 cm aufschüttet werden
- Bauklasse I+II, es sind 3 Etagen möglich
- Verbaubarkeit, über ca. 160 m<sup>2</sup>

- es gilt die NÖ Bauordnung
  
- kein Bauzwang

Zum Kaufpreis hinzu kommen separat noch € 65.000. Diese für die Aufschließung, den Kanal-, Wasser-, Strom-, Straße und die Einfriedung.

Betreffend Hochwasser besteht keine Gefahr, ein Keller wird auf Grund des Grundwasserspiegels, rund 3 Meter, dennoch nicht empfohlen, wäre jedoch in Dichtbetonweise möglich.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum

und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap