

## **Development Paket Tulln Zwei Projekte – Ein Paketpreis – Auch einzeln!**



**Objektnummer: 1584**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3430 Tulln an der Donau  
**Kaufpreis:** 1.300.000,00 €  
**Provisionsangabe:**  
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

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

# Objektbeschreibung

Development Paket Tulln

Zwei Projekte – Ein Paketpreis € 1.300.000

? Gesamtüberblick

Dieses Angebot umfasst zwei hochwertige Liegenschaften in Tulln, ideal für Bauträger, Entwickler

und Investoren. Ein Projekt ist vollständig baubewilligt, das zweite ist ein Top-Entwicklungsgrundstück mit überdurchschnittlichem Potenzial.

Paketpreis (Fixpreis): € 1.300.000

Kein Einzelverkauf.

? Projekt A – 3430 Tulln

Baubewilligtes Wohnbauprojekt

Grundstücksfläche: ca. 491 m<sup>2</sup>

Widmung: Bauland-Kerngebiet (BK)

Bauweise: geschlossen

Geschoße: 4

Wohneinheiten: 8

Tiefgarage: 12 Stellplätze (Soll: 8)

BGF gesamt: ca. 827 m<sup>2</sup>

WNF gesamt: ca. 563 m<sup>2</sup>

Energieeffizienz: HWB ~B / fGEE ~A+

Status: Baubewilligt, sofort baureif

enthaltene Unterlagen

Vollständige Einreichplanung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

Energieausweis

Flächenaufstellung / Raumbuch

Stellplatzberechnung

Bauteilbeschreibungen und technische Nachweise

Projektbeschreibung

Das genehmigte Projekt sieht eine moderne Wohnhausanlage mit 8 Wohneinheiten und großzügiger

Tiefgarage vor. Die Architektur ist optimal auf den Standort abgestimmt. Hohe Energieeffizienz,

attraktive Wohnungsgrößen und hervorragende Belichtung schaffen ein starkes Verkaufsprodukt für

einen Bauträger.

Highlights

Baureif

Optimale Wohnungsgrößen für den Verkauf

Sehr gute Energiekennzahlen

Attraktive Lage im Stadtgebiet Tulln

Starke Vermarktungsfähigkeit

? Projekt B – 3430 Tulln

Entwicklungsgrundstück ohne Projekt

Grundstücksgröße: 676 m<sup>2</sup>

Errechnete WNF ca. 800 m<sup>2</sup>

Widmung: Bauflächen + Gärten

Rechteckige Form, sehr gut bebaubar

Keine Altlasten laut Verkäufer

Keine bestehende Bebauungsverpflichtung

Status

Kein Projekt – volle Freiheit für Käufer

Bestens geeignet für ein kleines bis mittleres Wohnbauprojekt (z. B. 12 WE + 18 TG Plätze)

Sehr ruhige, dennoch zentrale Lage

Highlights

Sofort verfügbar

Flexible Entwicklungsmöglichkeiten

Wenig Erschwernisse, gute Geometrie

? Paketvorteile für Bauträger

Ein Projekt baureif ? sofort Wertschöpfung

Ein Projekt frei entwickelbar ? Pipeline für Folgejahre

Ein Ansprechpartner, ein Vertrag

Sicherer Grundstücksvorrat in Tulln – selten in dieser Kombination

Sehr attraktiver Paketpreis im Vergleich zum Marktwert

? Paketpreis

€ 1.300.000

Enthalten: - Grundstück inkl. vollständiger Einreichplanung - Grundstück

Sämtliche Unterlagen, Pläne und Berechnungen des

genehmigten Projekts

Kein Einzelverkauf.

? Kontakt

Für Rückfragen, Unterlagen, Besichtigungen oder ein persönliches Gespräch:

Udo Bereswill

Tel.: 0664 877 5410

E-Mail: auf Anfrage

Dieses Exposé stellt eine unverbindliche Vorabinformation dar.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap