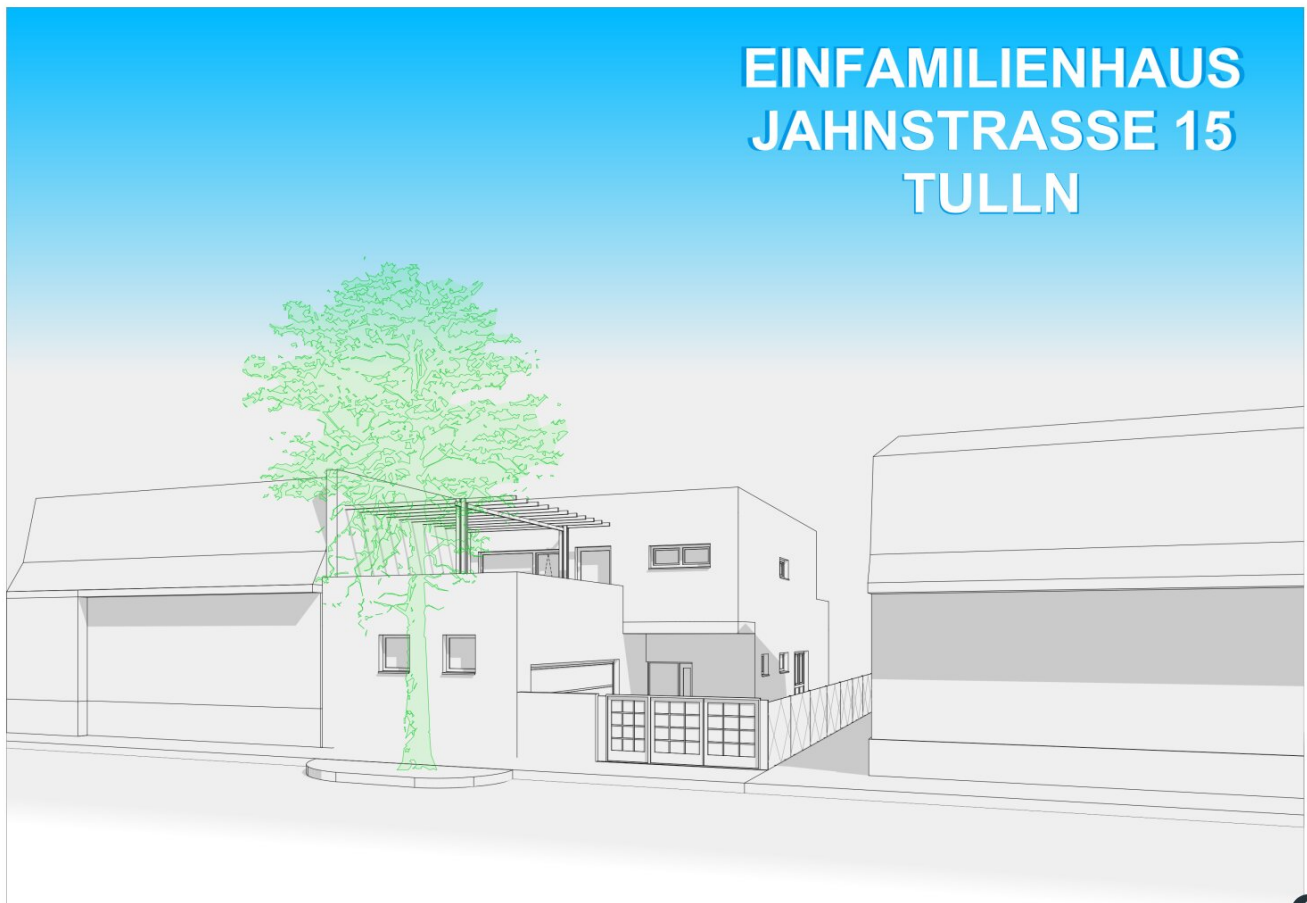


**Baugrundstück im Zentrum von Tulln – Familienwohnen  
mit Garten, Stadtkomfort und bester Anbindung**



Einfamilienhaus Bebauungsstudie

**Objektnummer: 5080**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## 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>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudia Friesinger**

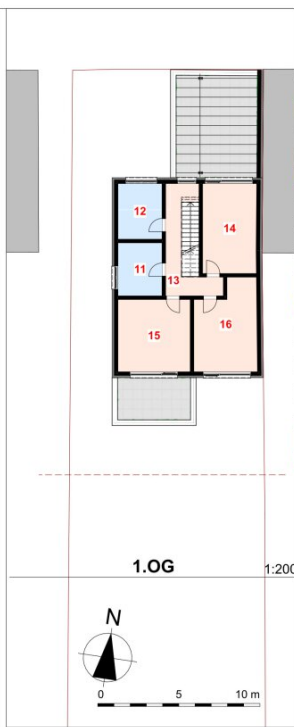
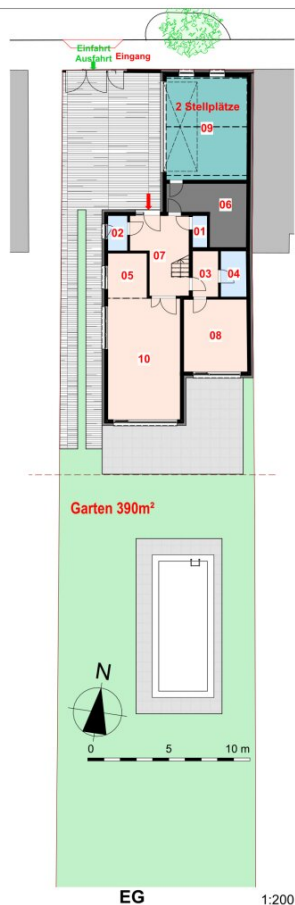
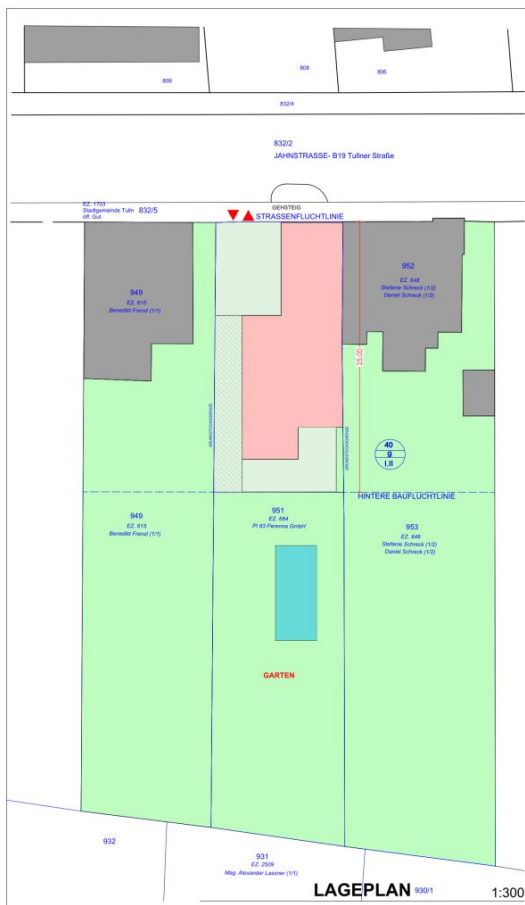
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

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



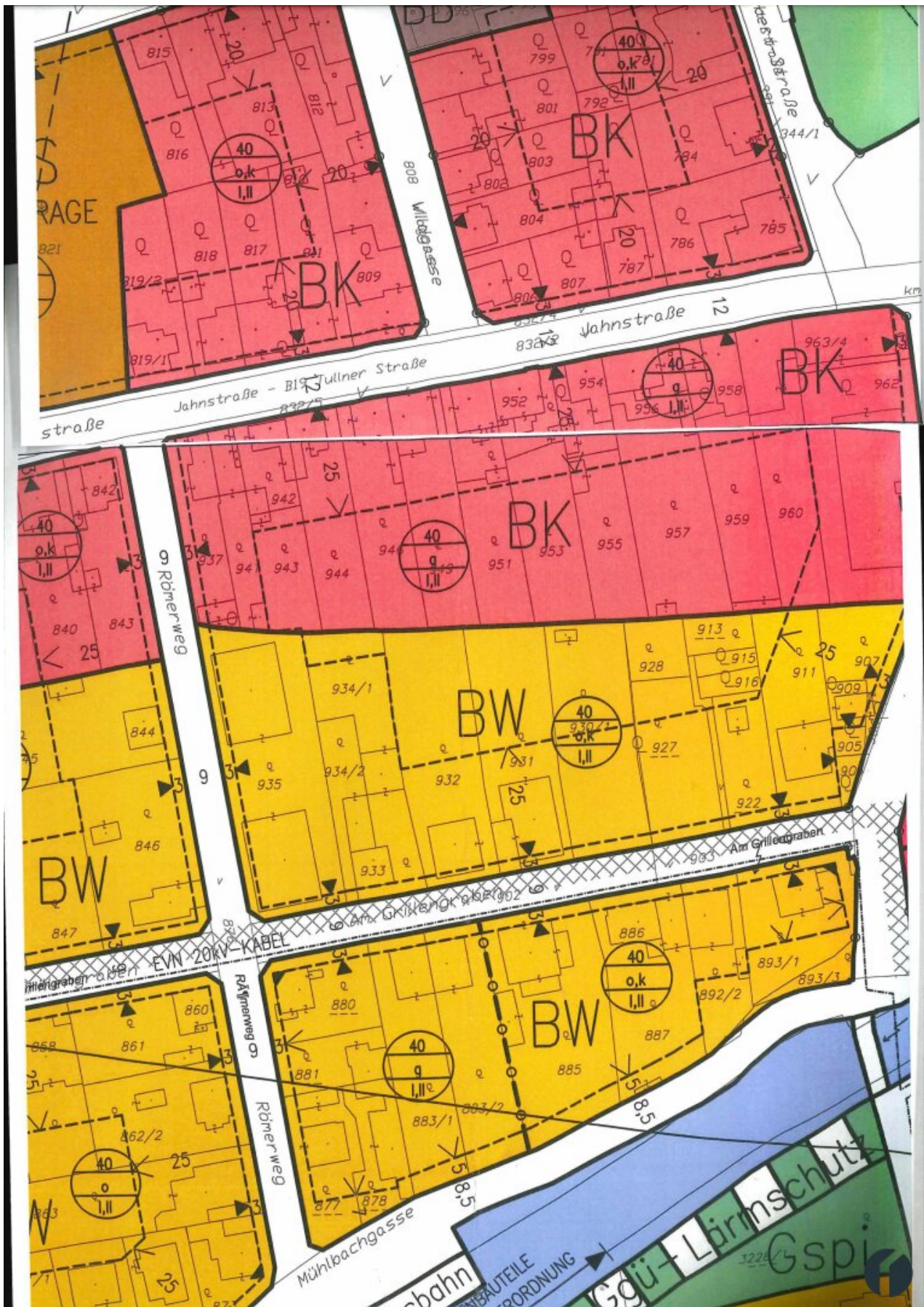




Nr.	Raumname	Netto-Grundfläche
<b>TOP NF EG</b>		
06	Technik	13,28
09	Garage	30,47
		<b>43,75 m²</b>
<b>TOP WNFL 1.OG</b>		
11	Bad	8,69
12	Waschen	9,11
13	Flur	10,80
14	Zimmer 02	17,83
15	Zimmer 04	19,24
16	Zimmer 03	19,31
		<b>84,98 m²</b>
<b>TOP WNFL EG</b>		
01	Abstellraum	1,78
02	WC	2,59
03	Schrankraum	4,40
04	Bad	4,40
05	Kochen	6,47
07	Vorraum	14,24
08	Zimmer 01	16,86
10	Essen+Wohnen	32,06
		<b>82,80 m²</b>
		<b>211,53 m²</b>
<b>WNFL GESAMT 168m²</b>		

**BAUVORHABEN:** 3430 Tulln an der Donau Jahnstrasse,  
**PERENNA**  
 GST.NR.: 951 E.Z.: 664 KG.: Tulln  
 PLANINHALT: MASSSTAB:  
 EINFAMILIENHAUS\_JAHNSTRASSE Grundrisse 1:300, 1:200, 1:  
 GEZ.: NM DATUM: 22.05.2026





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ca. **685 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück im Zentrum von Tulln an der Donau** mit bestehendem Abrisshaus. Die Liegenschaft befindet sich in der **KG Tulln (20189), EZ 664, GST 951** und bietet eine attraktive Grundlage für die Errichtung eines modernen Eigenheims in zentraler Lage.

Der Baugrund ist als **Bauland Kerngebiet** gewidmet und laut Vorgaben zu **40 % bebaubar**. Vorgesehen sind eine **geschlossene Bauweise** sowie **Bauklasse I, II**. Die Grundstücksform beträgt ca. **12 m Breite und 56 m Länge**, die Ausrichtung verläuft in etwa in **Nord-Süd-Richtung**.

### Bebauungsstudie:

Eine vorliegende **Bebauungsstudie** zeigt die Möglichkeit, auf diesem Grundstück ein modernes **Einfamilienhaus mit ca. 168 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** zu errichten. Zusätzlich sind eine **Garage mit zwei Stellplätzen** sowie ein **Technikraum mit ca. 44 m<sup>2</sup>** vorgesehen. Durch die geplante vorgelagerte Garage kann die Wohnqualität gegenüber der derzeitigen Bebauung wesentlich verbessert werden. Besonders attraktiv für Familien: Laut Studie verbleiben abzüglich Gebäude und Terrassen noch ca. **390 m<sup>2</sup> Gartenfläche** – ideal für Kinder, Gartenliebhaber oder auch die Errichtung eines Pools.

### Lage und Infrastruktur:

Die Lage zählt zu den großen Stärken dieser Liegenschaft. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was der Familienalltag braucht: **Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Supermärkte und das Einkaufszentrum Rosenarcade** sind bequem erreichbar. Dadurch lassen sich viele Wege des täglichen Lebens einfach zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Tulln bietet Familien eine besonders hohe Lebensqualität. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit viel Grünraum, kurzen Wegen und einem breiten Angebot an Bildung, Freizeit und Nahversorgung. Die Donau liegt praktisch vor der Haustüre und lädt zum Radfahren, Laufen, Spaziergehen oder Paddeln ein. Auch kulturell hat Tulln viel zu bieten: Der Stadtsaal, die Donaubühne, zahlreiche Veranstaltungen sowie die lebendige Innenstadt sorgen für Abwechslung das ganze Jahr über.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über den Bahnhof sowie Busverbindungen erreichen Sie Wien und die umliegenden Städte rasch und unkompliziert. Damit eignet sich die Lage ideal für Familien, die ruhig und zentral in Tulln wohnen möchten, aber beruflich oder privat regelmäßig nach Wien pendeln.

Dieses Grundstück bietet die seltene Möglichkeit, im Zentrum von Tulln ein modernes

Familienhaus mit großzügigem Garten zu realisieren – mit viel Platz für Wohnen, Freizeit und Zukunft.

Weitere Informationen zur Stadt Tulln finden Sie unter [www.tulln.at](http://www.tulln.at).

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse können vorab nicht erteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap