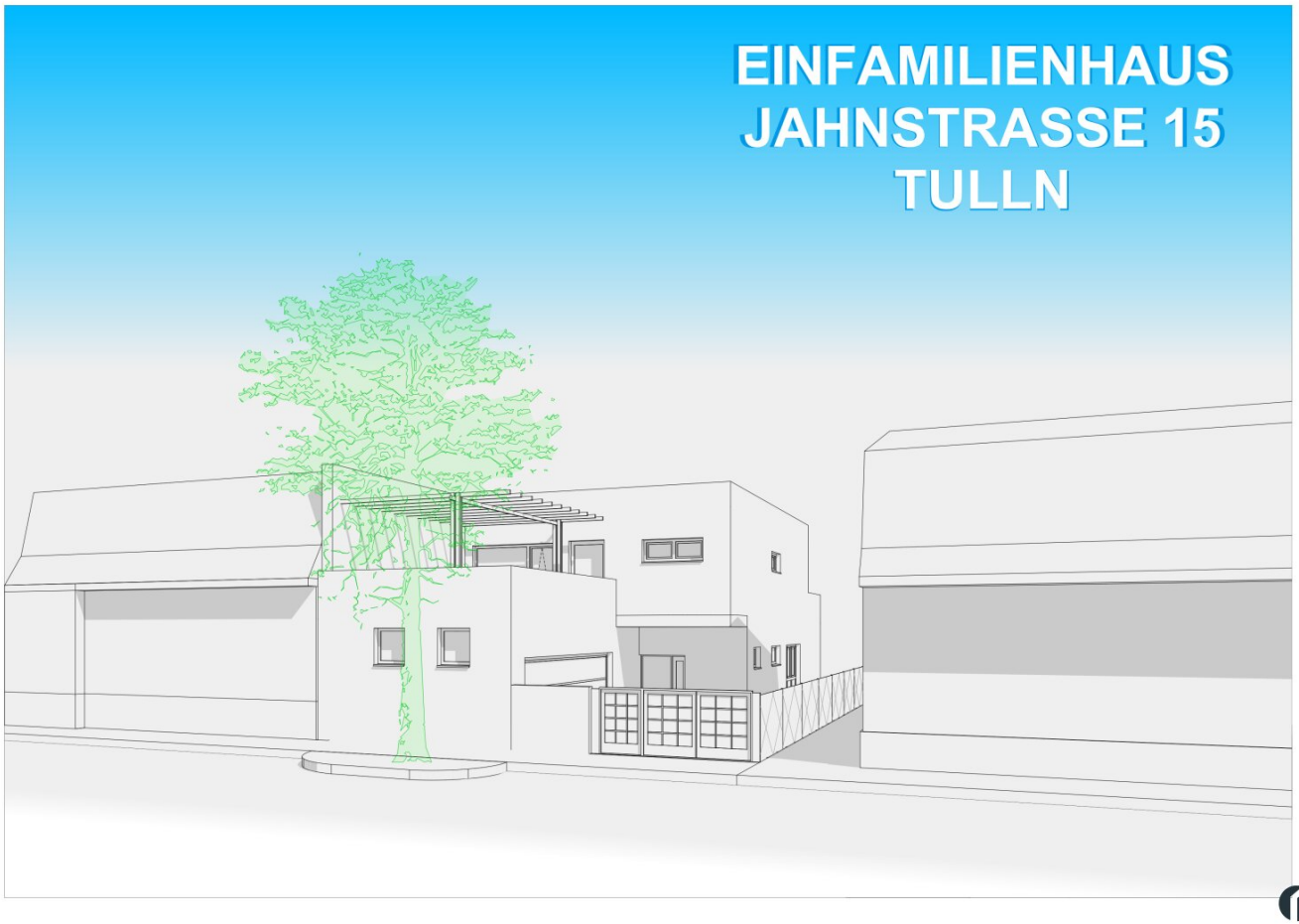
Baugrundstück im Zentrum von Tulln – Familienwohnen mit Garten, Stadtkomfort und bester Anbindung



Einfamilienhaus Bebauungsstudie

Objektnummer: 5080

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

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.



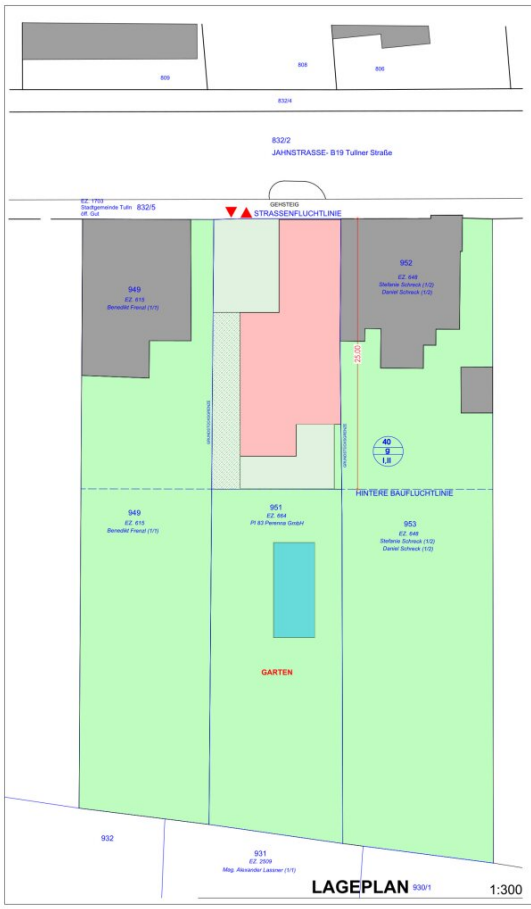




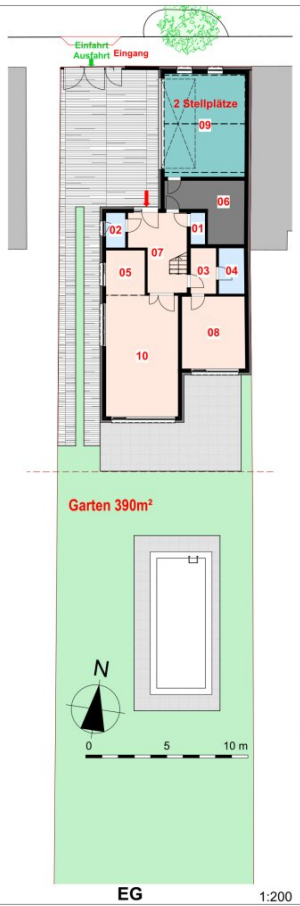




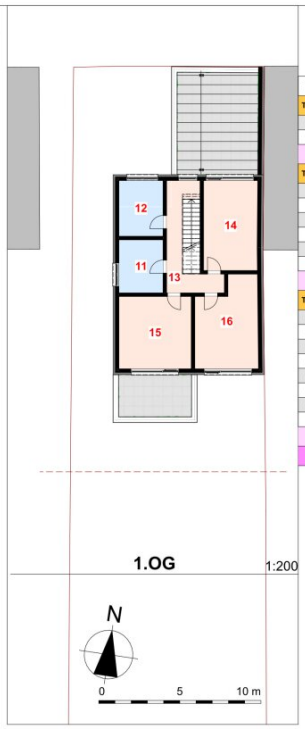




LAGEPLAN 930/1 1:300



EG 1:200



1.OG 1:200

Nr.	Raumname	Netto-Grundfläche
TOP NF EG		
06	Technik	13,28
09	Garage	30,47
		43,75 m²
TOP WNFL 1OG		
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
		84,98 m²
TOP WNFL EG		
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
		82,80 m²
		211,53 m²

WNFL GESAMT 168m²

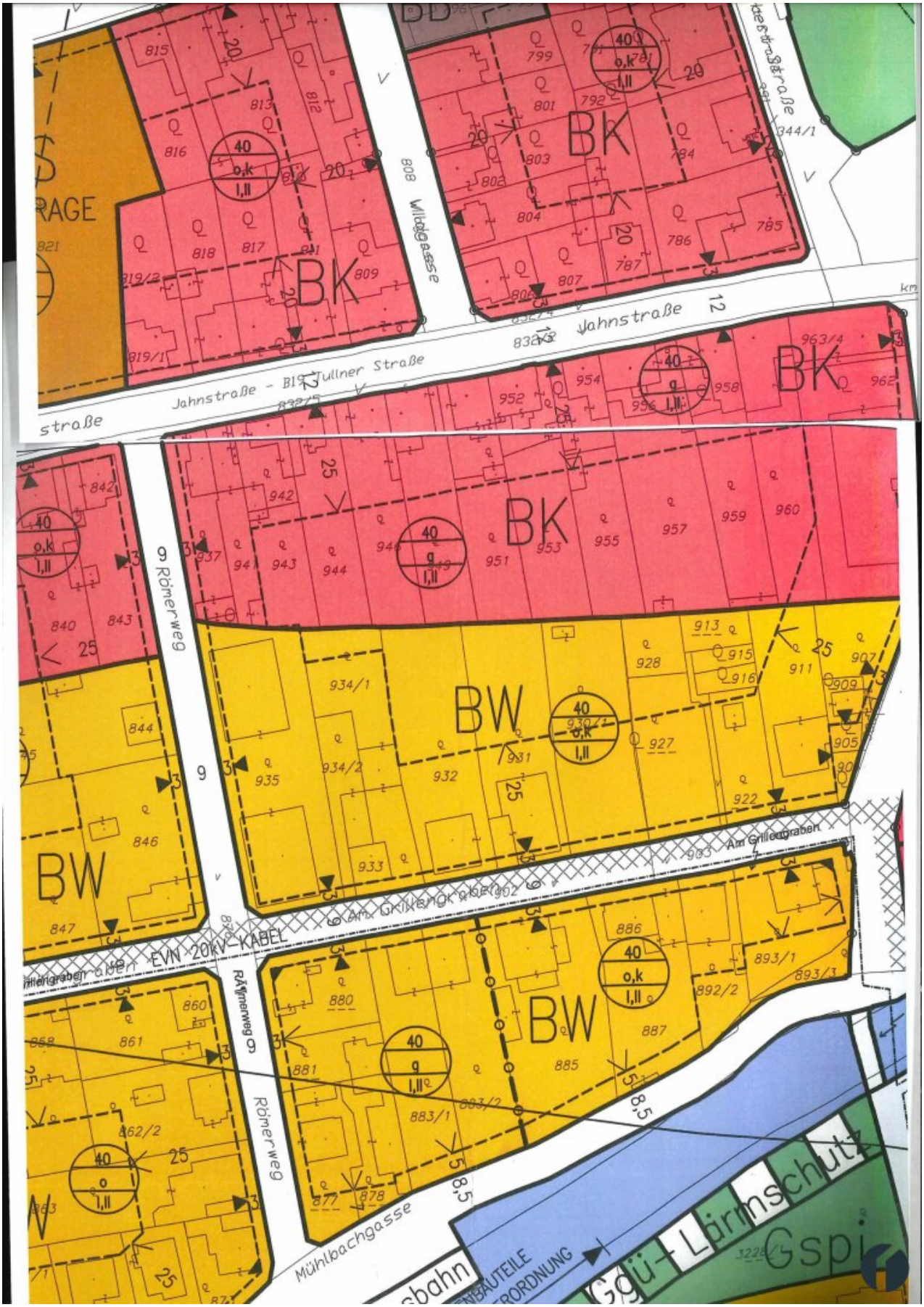
BAUVORHABEN:
PERENNA
3430 Tulln an der Donau
Jahnstrasse,

GST.NR.: 951 EZ.: 664 KG.: Tulln

PLANINHALT:
EINFAMILIENHAUS_JAHNSTRASSE Grundrisse

MASSSTAB:
1:300, 1:200, 1:

GEZ.: NM DATUM: 22.05.2026


BK
BW
Jahnstraße
Jahnstraße - B15 Tullner Straße
Wildgasse
Römerweg
Am Grillengraben
EVN 20kV-KABEL
Mühlbachgasse
Lärmschutz
Gspi

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ca. **685 m² 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**.

Bebauungstudie:

Eine vorliegende **Bebauungsstudie** zeigt die Möglichkeit, auf diesem Grundstück ein modernes **Einfamilienhaus mit ca. 168 m² Wohnnutzfläche** zu errichten. Zusätzlich sind eine **Garage mit zwei Stellplätzen** sowie ein **Technikraum mit ca. 44 m²** 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 m² Gartenfläche** – ideal für Kinder, Gartenliebhaber oder auch die Errichtung eines Pools.

Lage und Infrastrukur:

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, Spazierengehen 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.

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.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap