Baugrundstück mit Bebauungsstudie für 8 Wohneinheiten im Zentrum von Tulln



Bebauungsstudie Wohnhausanlage

Objektnummer: 5081

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
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.



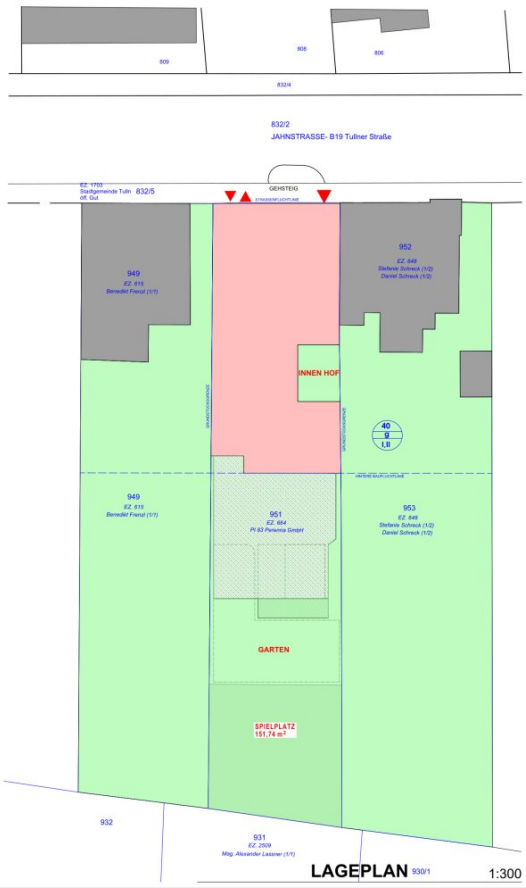












LAGEPLAN 930/1 1:300

Standort / Grundstück

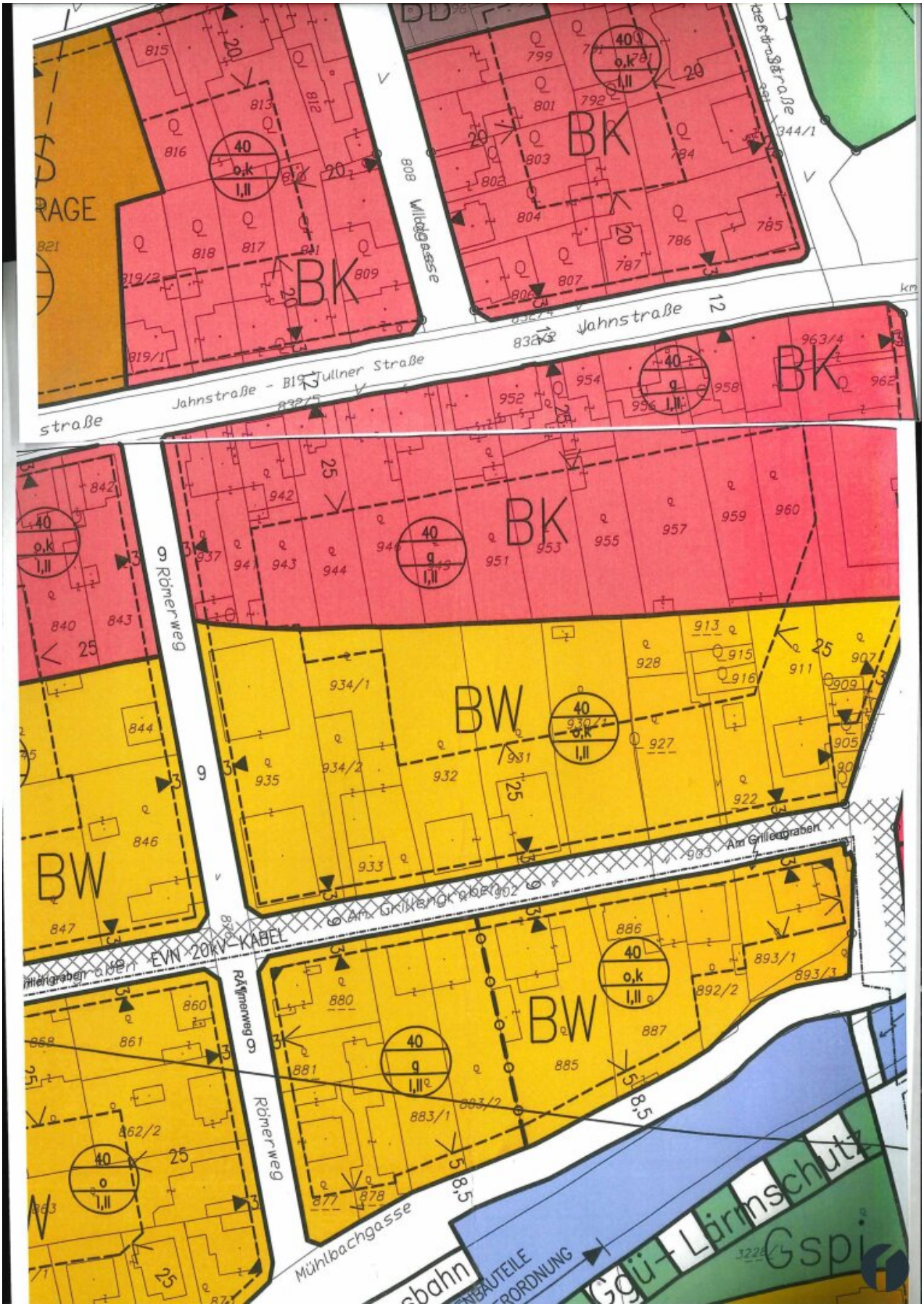
Parameter	Beschreibung
Standort	Jahnstraße 15, 3430 Tulln an der Donau
Grundstücksnummer	Grst. Nr. 951
EZ	664
Grundstücksfläche	ca. 685 m²
Widmung	Bauland – Kerngebiet
Erreichbarkeit	Direkter PKW- und Fußgängerzugang über die Jahnstraße
Verkehrsanbindung	Gute Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz, Erschließung aus zwei Richtungen möglich
Sichtbarkeit	Visuell exponierte Ecklage an der Kreuzung Jahnstraße / Wildgasse
Entfernung Stadtzentrum	ca. 5 Gehminuten zum Rathausplatz
Bahnhof	S-Bahn-Station in ca. 6–7 Gehminuten erreichbar
Umfeld	Vorwiegend Wohnbebauung mit ergänzenden öffentlichen und infrastrukturellen Einrichtungen
Öffentliche Einrichtungen	Stadtpark und Einkaufszentrum ca. 200 m entfernt
Bildungseinrichtungen	Musikschule, Kindergarten und Mittelschule im Umkreis von ca. 200–300 m

Die Liegenschaft zeichnet sich durch ihre ausgewogene innerstädtische Lage innerhalb der Stadtstruktur von Tulln an der Donau aus.
Der Standort verbindet eine ruhige Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter infrastruktureller Einbindung und unmittelbarer Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders hervorzuheben sind die kurzen Wege zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie die Nähe zum Stadtpark und zu großflächigen Einzelhandelsstrukturen. Dadurch entsteht ein hochwertiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und langfristiger Standortattraktivität.

Die Ecklage an der Kreuzung Jahnstraße / Wildgasse sorgt zusätzlich für eine gute Sichtbarkeit und eine klare Adressbildung innerhalb des Quartiers.

BAUVORHABEN: **PERENNA**		3430 Tulln an der Donau Jahnstrasse,
GST.NR.: 951	EZ.: 664	KG.: Tulln
PLANINHALT: WHA JAHNSTRASSE LAGEPLAN		MASSSTAB: 1:300
GEZ.: NM	DATUM:	02.06.2026


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 in zentraler Lage von Tulln an der Donau**. Die Liegenschaft befindet sich in der **Jahnstraße 15, 3430 Tulln**, an der Kreuzung **Jahnstraße / Wildgasse**, und überzeugt durch ihre innerstädtische Lage, die gute Sichtbarkeit sowie die hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld.

Das Grundstück ist als **Bauland-Kerngebiet** gewidmet und bietet laut den derzeitigen Bebauungsvorgaben eine **Bebauungsmöglichkeit von ca. 40 %**. Vorgesehen sind eine **geschlossene Bauweise** sowie **Bauklasse I, II**. Die Grundstücksform mit ca. **12 m Breite und 56 m Länge** eröffnet interessante Entwicklungsmöglichkeiten für ein kompaktes Wohnbauprojekt in gefragter Lage.

Bebauungsstudie für ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten

Eine vorliegende Bebauungsstudie zeigt die Möglichkeit zur Errichtung eines modernen Wohnhauses mit **8 Wohneinheiten** und **10 PKW-Stellplätzen**. Das Konzept sieht eine gut durchdachte Wohnhausanlage mit einem attraktiven Wohnungsmix aus **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen** vor. Jede Einheit kann mit einer eigenen Freifläche in Form von **Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse** ausgestattet werden.

Laut Konzept sind folgende Eckpunkte vorgesehen:

- ca. **506 m² potenzielle Wohnnutzfläche**
- **4 oberirdische Geschosse**
- bis zu **10 Stellplätze**
- **Personenlift**
- **Fahrradraum**
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- attraktive Freiflächen für jede Wohneinheit

Im Erdgeschoss können die Stellplätze organisiert werden, während in den Obergeschossen kompakte und gut nutzbare Wohnungen entstehen. Im Dachgeschoss sind zwei Wohneinheiten mit großzügigen Dachterrassen denkbar. Die Bebauungsstudie bietet damit eine solide Grundlage für Bauträger, Projektentwickler oder Investoren, die ein überschaubares Wohnbauprojekt in zentraler Lage von Tulln realisieren möchten.

Zentrale Lage mit hoher Wohnqualität

Die Lage zählt zu den großen Stärken dieser Liegenschaft. Das Grundstück befindet sich nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Der Rathausplatz ist in ca. **5 Gehminuten**, der Bahnhof bzw. die S-Bahn-Station in ca. **6 bis 7 Gehminuten** erreichbar. Auch Stadtpark, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kindergarten, Musikschule und Mittelschule liegen im Umkreis von ca. **200 bis 300 Metern**. Damit eignet sich der Standort besonders gut für ein Wohnprojekt, das Familien, Paare und Stadtmenschen anspricht, die kurze Wege und eine gute Nahversorgung schätzen.

Tulln an der Donau bietet eine hohe Lebensqualität mit urbanem Komfort, viel Grünraum und einem breiten Freizeitangebot. Die Donau, der Stadtpark, Radwege, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kulturveranstaltungen und die lebendige Innenstadt machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedliche Zielgruppen.

Gute Anbindung nach Wien

Ein weiterer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zum Bahnhof ist Wien rasch und unkompliziert erreichbar. Auch die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist sehr gut. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Menschen, die zentral und ruhig in Tulln wohnen möchten, aber regelmäßig nach Wien oder in andere Städte pendeln.

Seltene Entwicklungsmöglichkeit im Zentrum von Tulln

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, in zentraler Lage von Tulln ein modernes Wohnbauprojekt mit 8 Wohneinheiten zu realisieren. Die Kombination aus innerstädtischer Lage, vorhandener Bebauungsstudie, guter Infrastruktur und attraktiver Wohnqualität macht diese Liegenschaft besonders interessant für Bauträger und Investoren.

Eckdaten

Adresse

Grundstücksfläche

Grundstücksnummer

EZ

Widmung

Bebauung

Bauweise

Bauklasse

Bebauungsstudie

Potenzielle Wohnnutzfläche

Stellplätze

Besonderheiten

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden 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