Baugrundstück mit kleinem Haus – ca. 548 m² Grundstück mit Entwicklungspotenzial



im Garten

Objektnummer: 4922

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaufpreis:	470.000,00 €
Kaufpreis / m²:	857,66 €
Betriebskosten:	60,46 €

Provisionsangabe:

16.920,00 € inkl. 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.

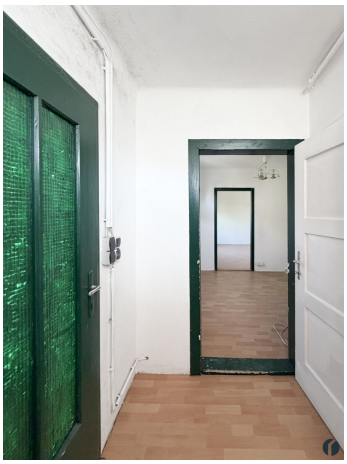




























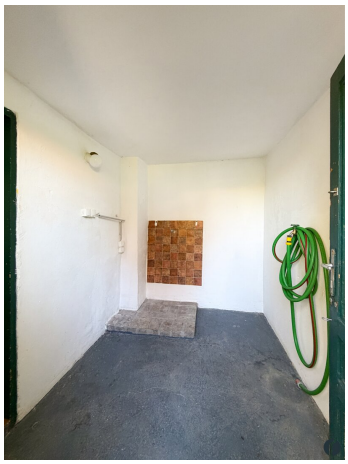










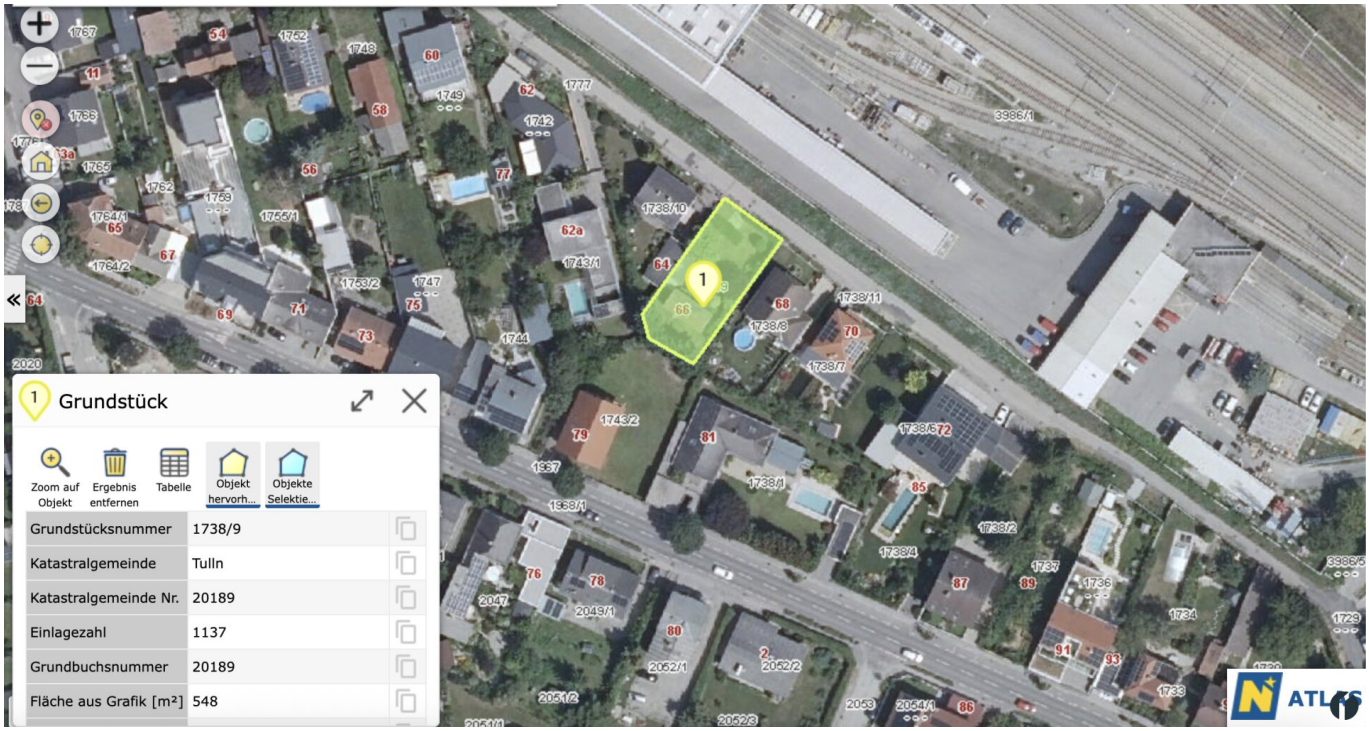


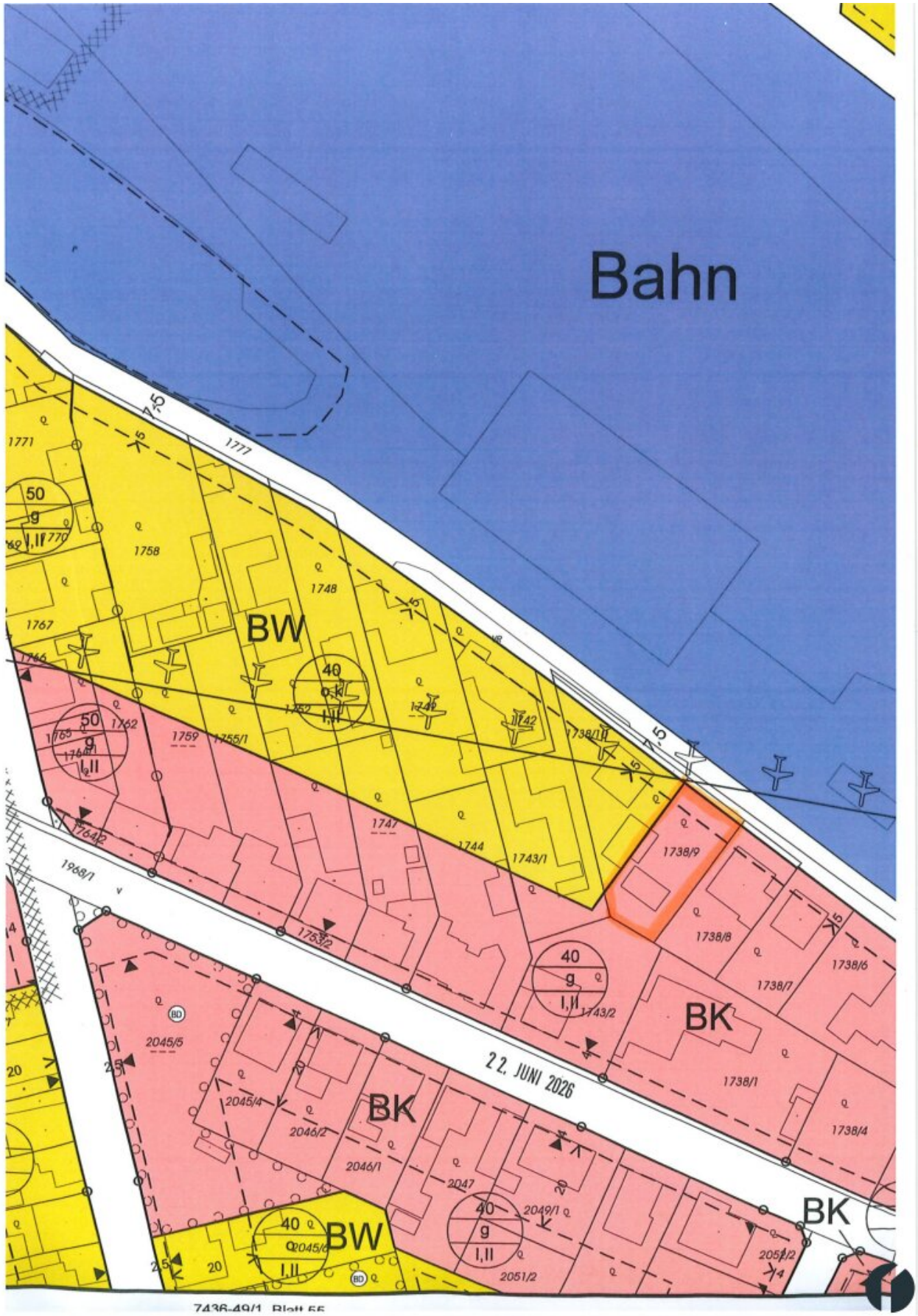









Grundstück
Zoom auf Objekt
Ergebnis entfernen
Tabelle
Objekt hervorh...
Objekte Selektie...
Grundstücksnummer 1738/9
Katastralgemeinde Tulln
Katastralgemeinde Nr. 20189
Einlagezahl 1137
Grundbuchsnummer 20189
Fläche aus Grafik [m²] 548
ATLAS


Bahn
BW
BK
BK
BW
BK
22. JUNI 2026
7.5
1777
1771
1758
1748
1767
1766
1762
1759
1755/1
1741
1744
1743/1
1738/9
1738/8
1738/7
1738/6
1738/1
1738/4
1743/2
1753/2
1968/1
2045/5
2045/4
2046/2
2046/1
2047
2049/1
2051/2
2045/6
50
g
I,II
40
o
I,II
40
g
I,II
40
g
I,II
40
g
I,II
BD
20
25

Objektbeschreibung

Hier eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für alle, die in Tulln ein Grundstück mit Zukunftspotenzial suchen. Ob neues Eigenheim, kleines Wohnprojekt oder langfristige Wertanlage – diese Liegenschaft bietet eine vielseitige Basis in attraktiver Lage. Tulln verbindet angenehmes Leben nahe der Donau mit sehr guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung Richtung Wien – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch mehr Freiraum genießen möchten.

Zum Verkauf gelangt ein ca. **548 m² großes Baugrundstück in Tulln**. Auf der Liegenschaft befindet sich derzeit ein kleines Behelfshaus samt Nebengebäude. Das Grundstück bietet eine interessante Grundlage für die Errichtung eines neuen Eigenheims oder eines kleinen Wohnprojekts. Das Grundstück ist als **Bauland Kerngebiet** gewidmet. Möglich sind laut vorliegenden Informationen **40 % Bebauungsdichte**, **Bauklasse I, II** sowie **offene oder gekuppelte Bauweise**. Die Liegenschaft ist ab sofort verfügbar.

Auf dem Grundstück befindet sich ein kleines Behelfshaus aus dem Jahr **1962** mit ca. **47 m² verbauter Fläche** und ca. **35 m² Wohnfläche im Erdgeschoss**. Es verfügt über einen Vorraum, 2 Räume, Abstellraum, WC, Dachboden sowie einen Keller mit natürlichem Licht. Zusätzlich gibt es ein kleines Nebengebäude, das derzeit als Abstellraum genutzt wird. Könnte auch als Stüberl oder Laube Verwendung finden.

Der Garten ist großzügig, grün und durch hohe Hecken weitgehend uneinsehbar. Ein schöner Baumbestand verleiht dem Grundstück eine angenehme, gewachsene Atmosphäre und sorgt zugleich für natürlichen Schatten. Die Gartenfläche bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen – vom ruhigen Rückzugsort bis zum familienfreundlichen Gartenbereich.

Ein **Kanalanschluss** sowie der Anschluss an die **Ortswasserleitung** sind bereits vorhanden.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. 548 m²
- Widmung: Bauland Kerngebiet
- Bebauungsdichte: 40 %
- Bauklasse I, II

- Bauweise: offen oder gekuppelt
- Kanal und Ortswasser vorhanden
- Behelfshaus Baujahr 1962
- neuer Zählerkasten und Starkstromanschluss
- vor ca. 10 Jahren Stromkasten erneuert
- Wohnfläche Bestand: ca. 35 m²
- Keller und Nebengebäude vorhanden
- Ab sofort verfügbar
- fast ausschließlich Anrainerverkehr

Wohnen in Tulln – Stadtleben, Natur und Wien-Nähe ideal verbunden

Tulln an der Donau zählt zu den besonders attraktiven Wohnorten in Niederösterreich – vor allem für Menschen, die ein eigenes Haus mit Grundstück suchen und dabei nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten. Die Stadt verbindet das angenehme Wohnen im Grünen mit urbanem Komfort, kurzen Wegen und einer hervorragenden Anbindung an Wien.

Ein großer Vorteil ist die **sehr gute Verkehrsanbindung**: Wien ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn rasch erreichbar. Damit eignet sich Tulln ideal für Pendlerinnen und Pendler, die beruflich in der Stadt tätig sind, privat aber mehr Platz, Ruhe und Lebensqualität genießen möchten. Ein eigenes Haus mit Garten bietet hier genau das, was in Wien oft schwer leistbar oder kaum verfügbar ist: Freiraum, Privatsphäre und Platz für die ganze Familie.

Auch die Stadt selbst hat viel zu bieten. Der **belebte Hauptplatz** mit Geschäften, Gastronomie und Veranstaltungen bildet das Herz von Tulln und sorgt für ein lebendiges Stadtgefühl.

Gleichzeitig lädt die Nähe zur Donau zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein. Besonders attraktiv ist auch der **Yachthafen**, der Tulln ein besonderes Flair verleiht und die Stadt deutlich von vielen anderen Wohnorten unterscheidet.

Für Familien ist Tulln ebenfalls sehr interessant. Die Stadt verfügt über **zahlreiche unterschiedliche Schulen** und Bildungsangebote, wodurch Kinder und Jugendliche viele Möglichkeiten direkt vor Ort haben. Dazu kommen Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, Sportvereine und Naherholungsräume, die den Alltag angenehm und praktisch machen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die laufende Weiterentwicklung der Stadt. Der **neu gestaltete Nibelungenplatz** wertet das Zentrum zusätzlich auf und zeigt, dass Tulln aktiv in Lebensqualität, Aufenthaltsqualität und moderne Stadtgestaltung investiert. Und auch die für Tulln typischen **vielen Kreisverkehre** gehören mittlerweile fast schon zum Stadtbild – sie sorgen für flüssigen Verkehr und sind ein wiedererkennbares Merkmal der Stadt.

Wer in Tulln ein Haus inklusive Grundstück kauft, entscheidet sich daher nicht nur für eine Immobilie, sondern für einen Wohnort mit hoher Lebensqualität: stadtnah, gut angebunden, familienfreundlich, lebendig und dennoch naturnah an der Donau. Gerade für Menschen, die mehr Platz suchen und trotzdem rasch in Wien sein möchten, ist Tulln eine besonders überzeugende Wahl.

Alle Infos zur Stadt Tulln finden sie auf www.tulln.at.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr.

Für weitere Informationen, Unterlagen und Details zur Bebauung fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap