

GRUNDSTÜCK FÜR NEUBAU MIT 780 m² WOHNFLÄCHE



Objektnummer: 1164825

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Grillengraben
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Wohnfläche:	338,00 m²
Zimmer:	10
Keller:	53,00 m²
Kaufpreis:	599.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

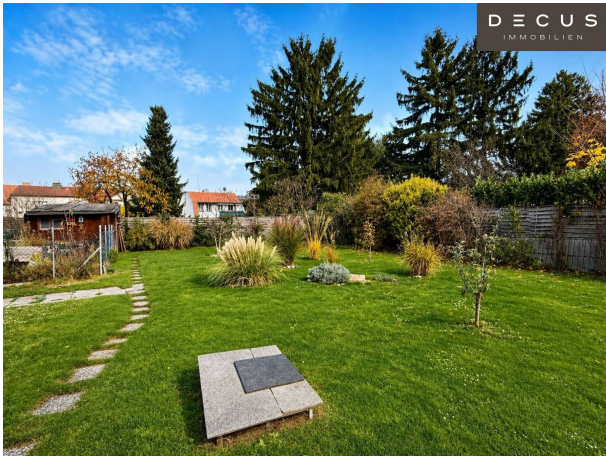
T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88
F +43 1 35 600 10

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

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



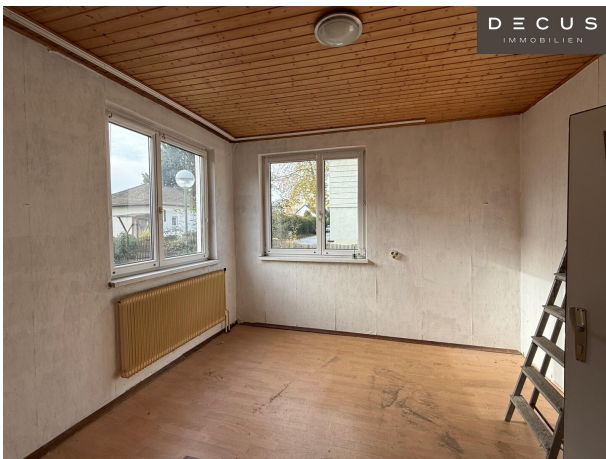
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

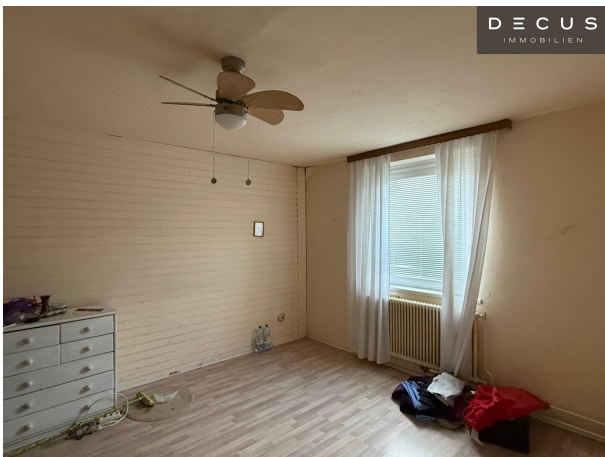


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

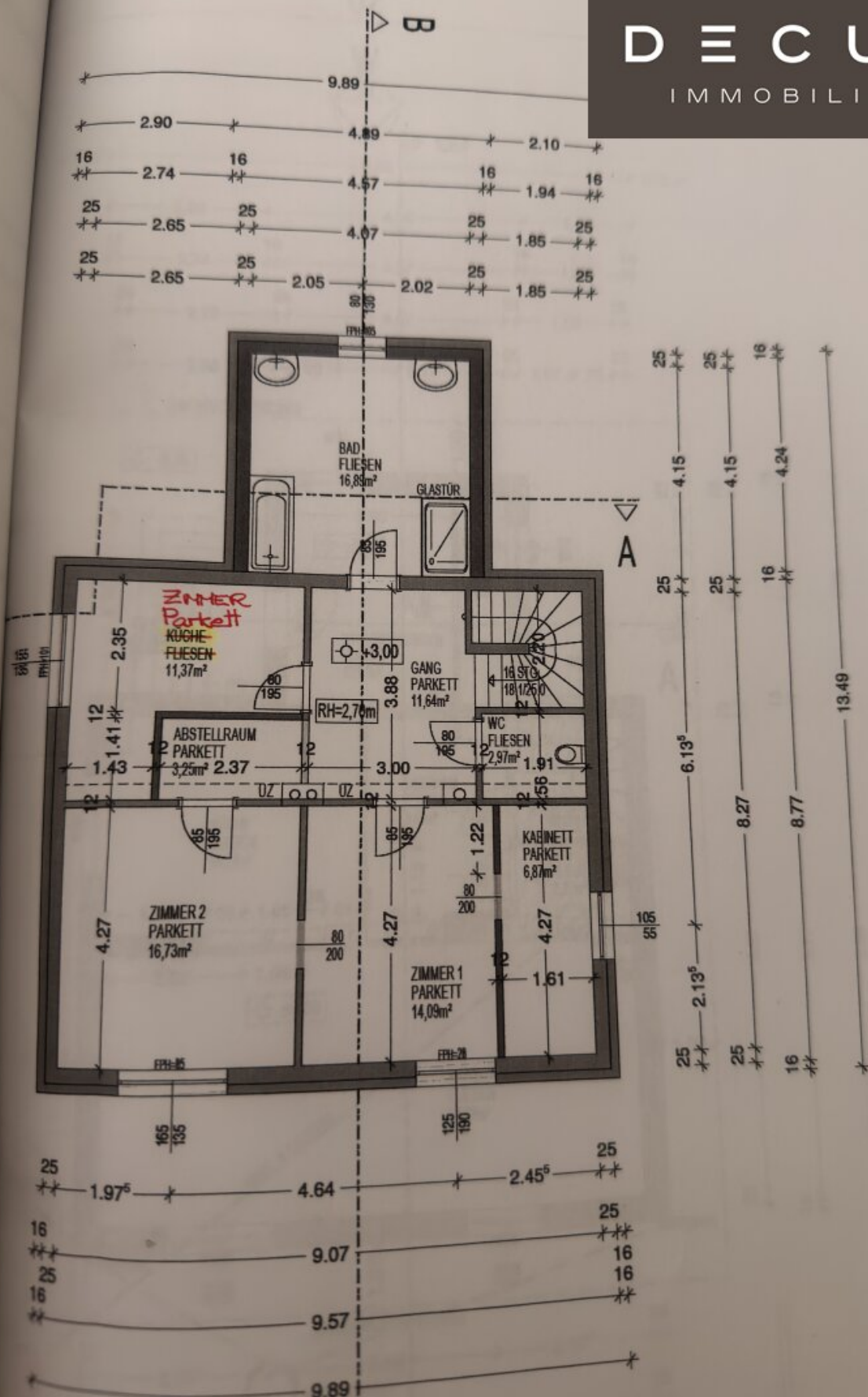


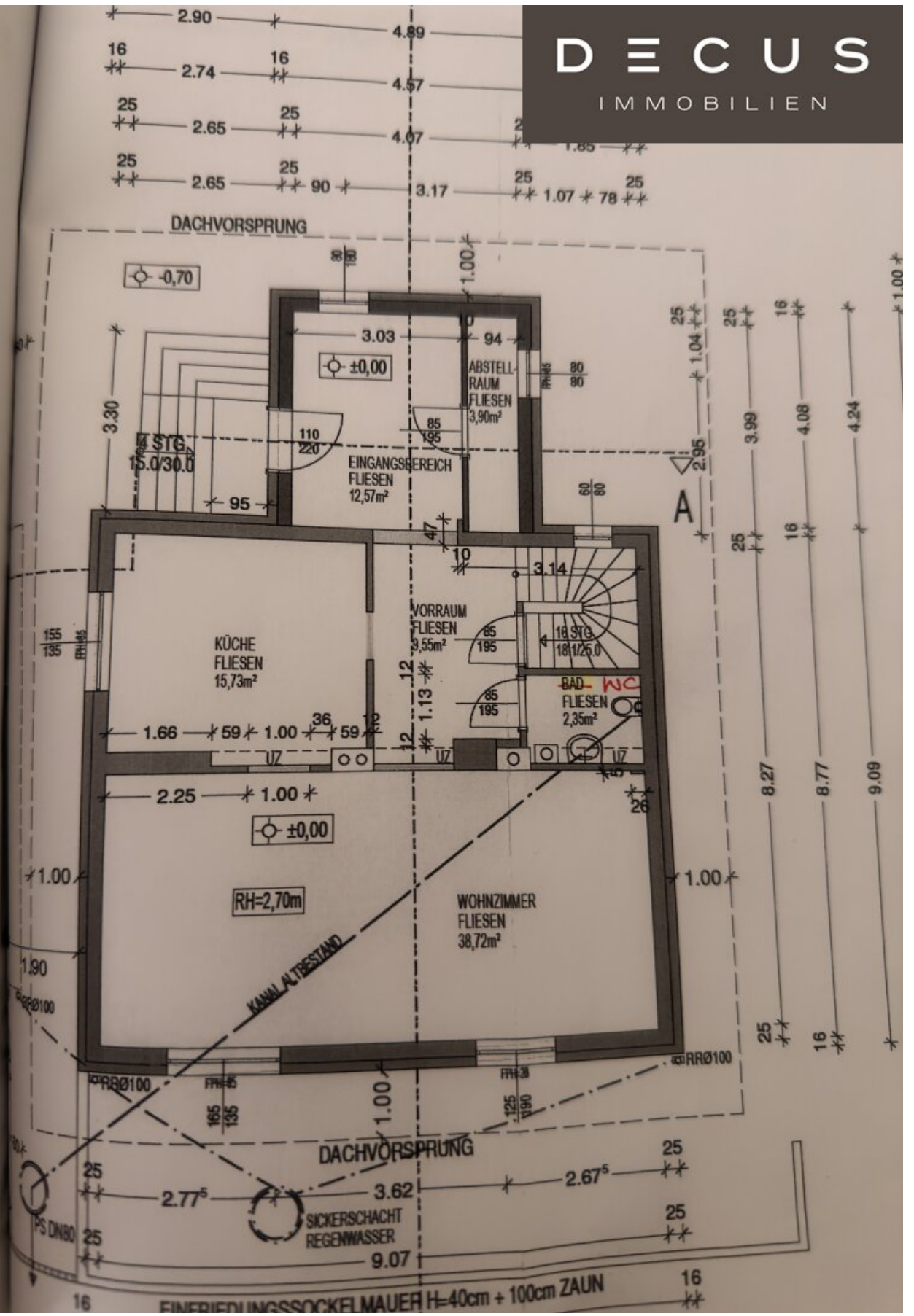
DECUS
IMMOBILIEN











DECUS

IMMOBILIEN

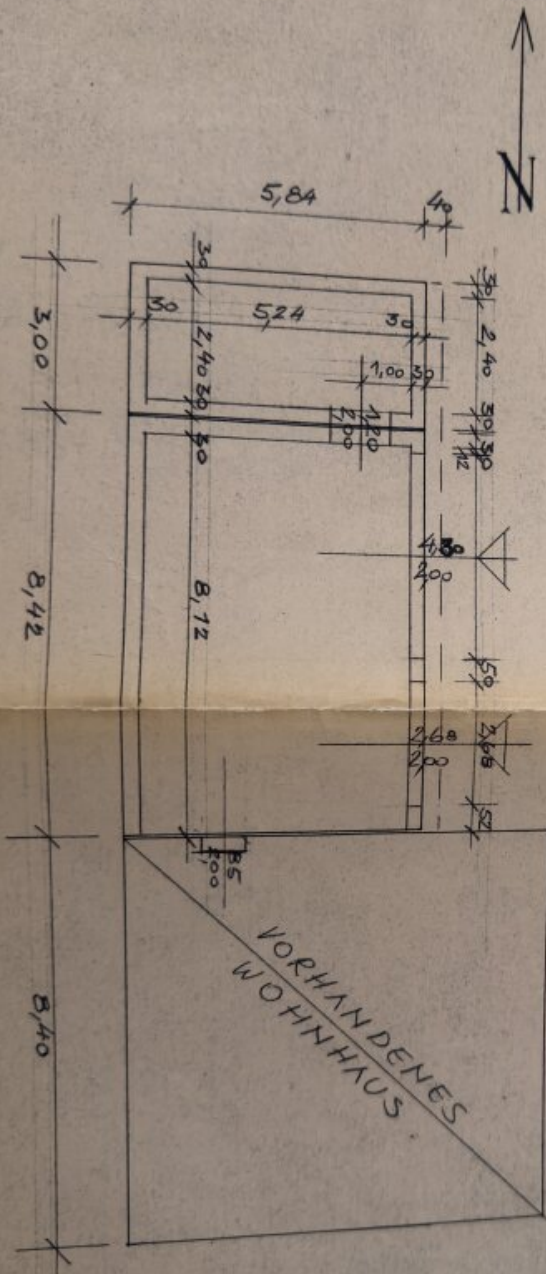
M = 1 : 100

GRUNDEIGENTUMER:

Kunze & Kall

Umschreibung

KELLER GESCHOSS



RAMPE

EINREICHPLAN FÜR EIN

EINFAMILIENWOHNHAUS IN TULLN,

AM GRILLENGABEN' PARZ. NO. 365/1

GRUNDEBSITZER KIRL U. KAROLINE UMSCHREITER

FD BAUWERBER WERNER STROHDORFER U. ELISABETH UMSCHREITER

BAUHERR:

BAUFÜHRER:

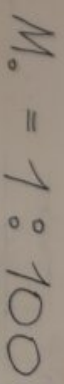
BAUBEHÖRDE:

Neuer Grundbesitz

Umschreibung

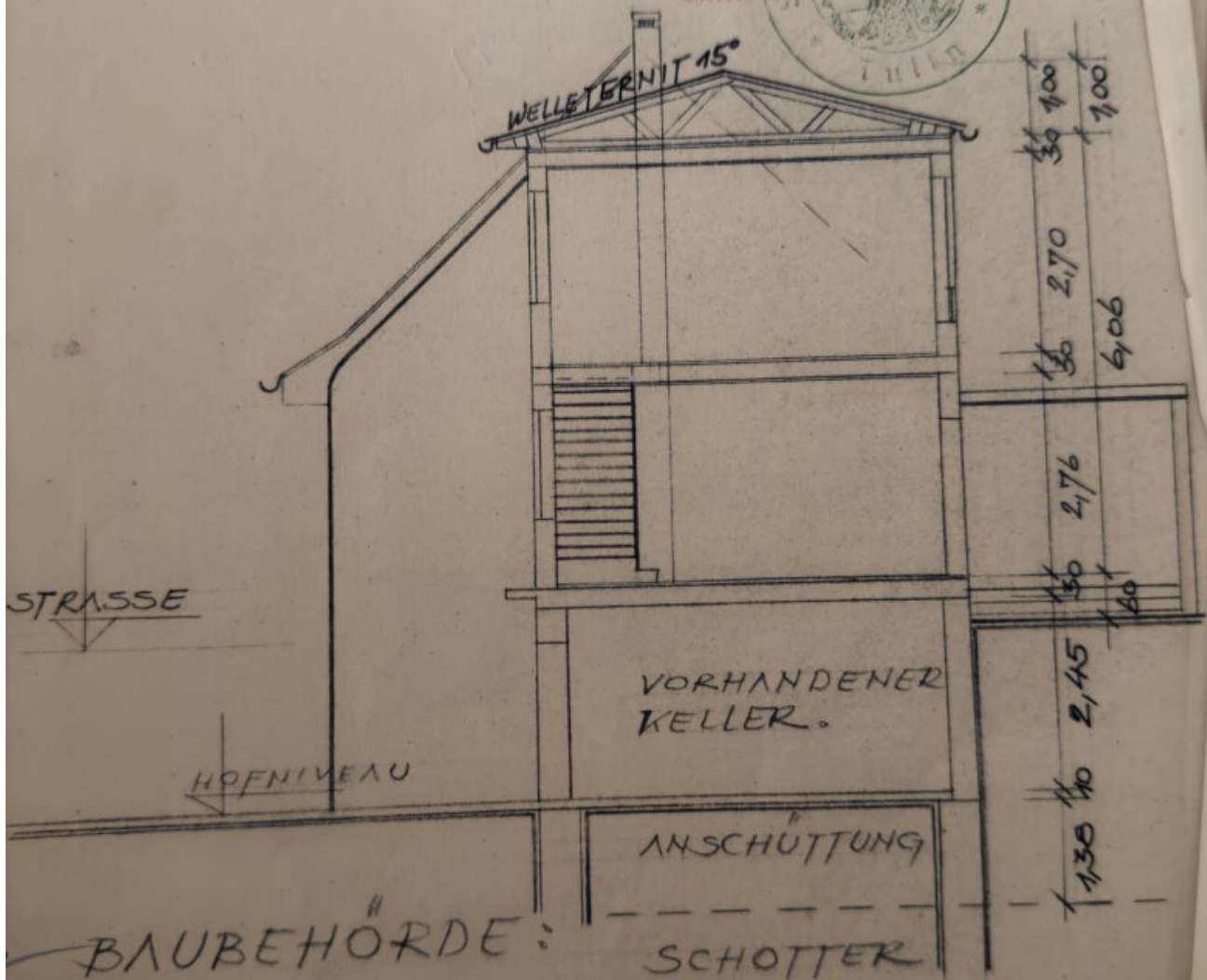
FRANZ BINDER





DECUS

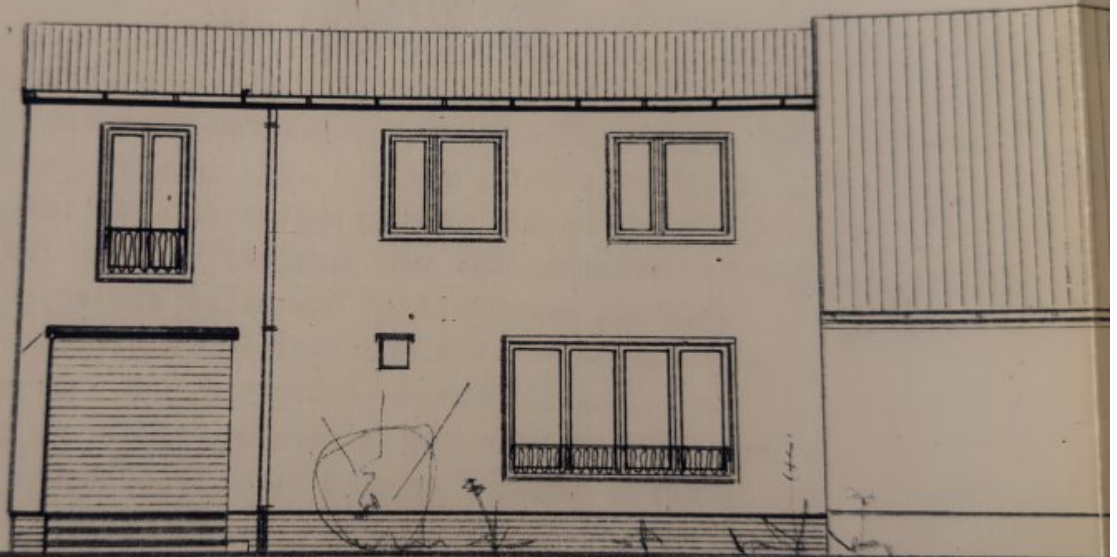
IMMOBILIEN



EINREICHPLAN

„AM GRILLENGRABEN“
FÜR DIE BAUWERBER WERNER STROHDORFER U. A.

DECUS
IMMOBILIEN



WESTANSICHT

BAUHERR:

Werner Strohdorfer
Elisabeth Murschitzer

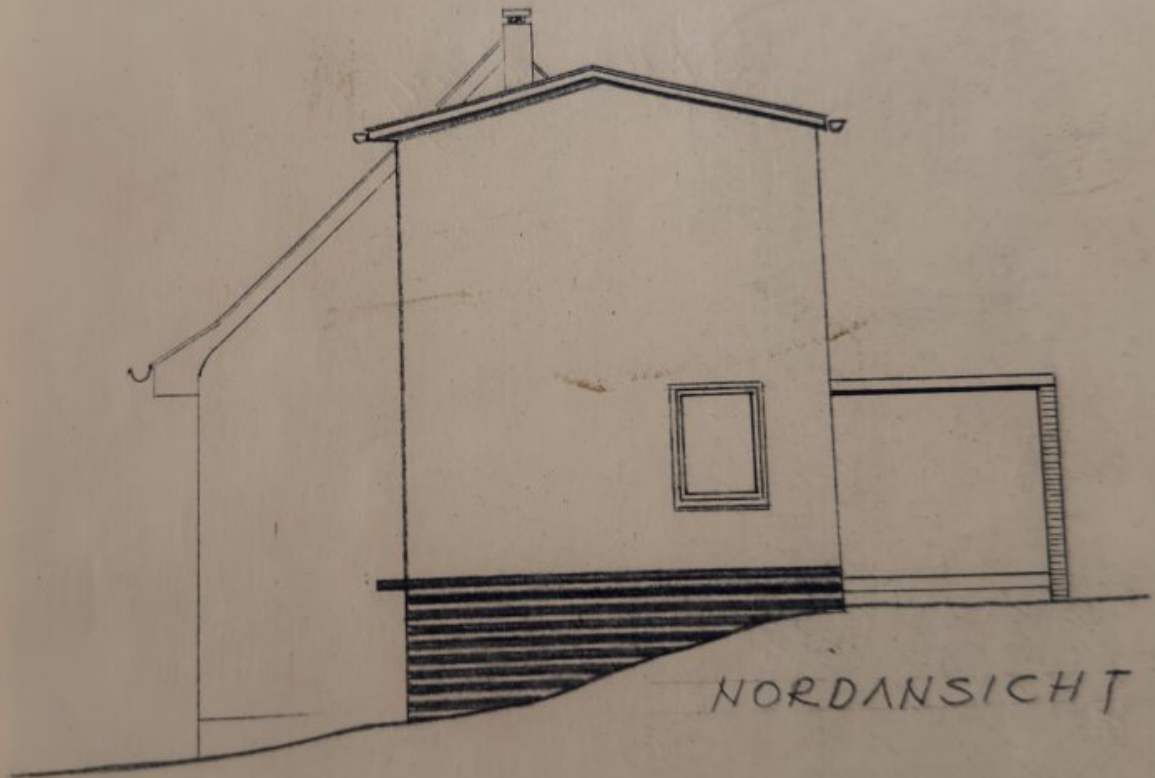
GRUNDEIGENTÜMER:

Murschitzer Roseline
Murschitzer Konrad

BAUFÜ

FRANZ E.
Bau- und Zimmerei
Siedlerhof
Tulln, Kolligsteig
Tel. 3

DECUS
IMMOBILIEN



NORDANSICHT

IRER: BAUBEHÖRDE:

NDER

emmer

Wendling

straße 103

PARZ. NR. 365/1

DECUS

IMMOBILIEN



SCHNITT AA

BAUBEHÖRDE:

GRUNDEIGENTÜMER:
K. UMSCHETER

Karl v. Kerschke
Umscheter

BAUWERBER:

W. E. STROHDORFER

Strohdorfer
Strohdorfer

BAUFÜHRER:

BAUUNTERNEHMER

JOSEF GÖBELS WTW.

BAHNHOFSTRASSE 41-43

3430 VULLN

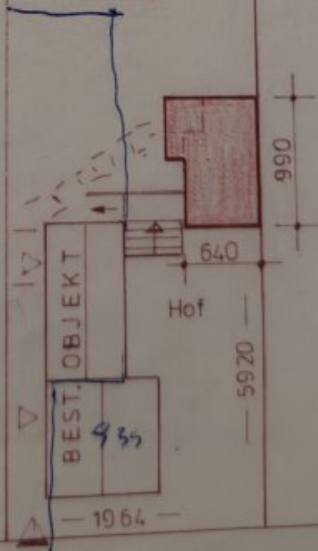
Tel. 02272/2271

A. LIXL
366/7

K. UMSCHETER
365/1

MÜLLER
365/3

RÖMERWEG



LAGEPLAN
1:500

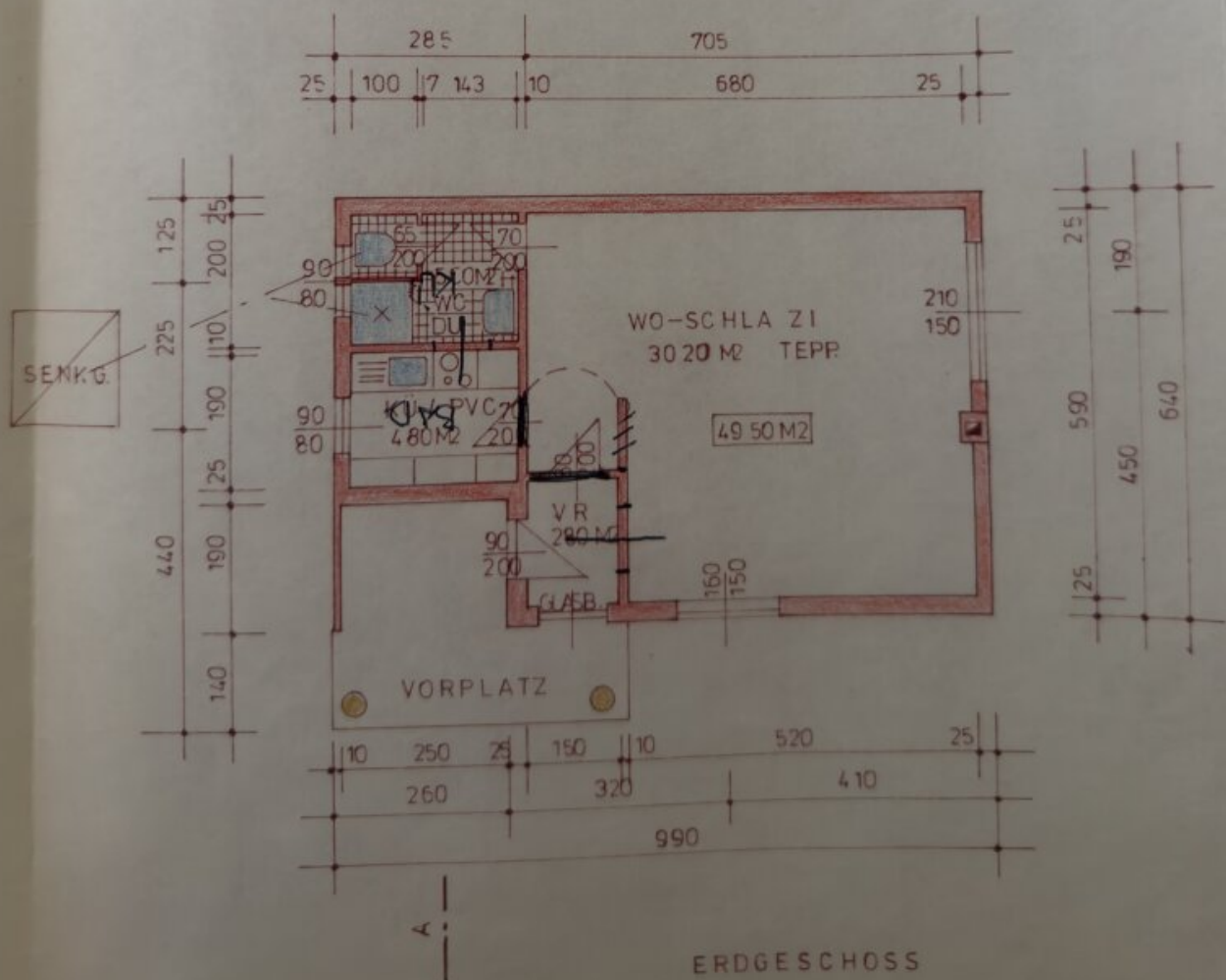
AM GRILLGRABEN

100) FÜR EINEN ZUBAU
HR. u. FR. WERNER u. ELISABETH S

DECUS
IMMOBILIEN



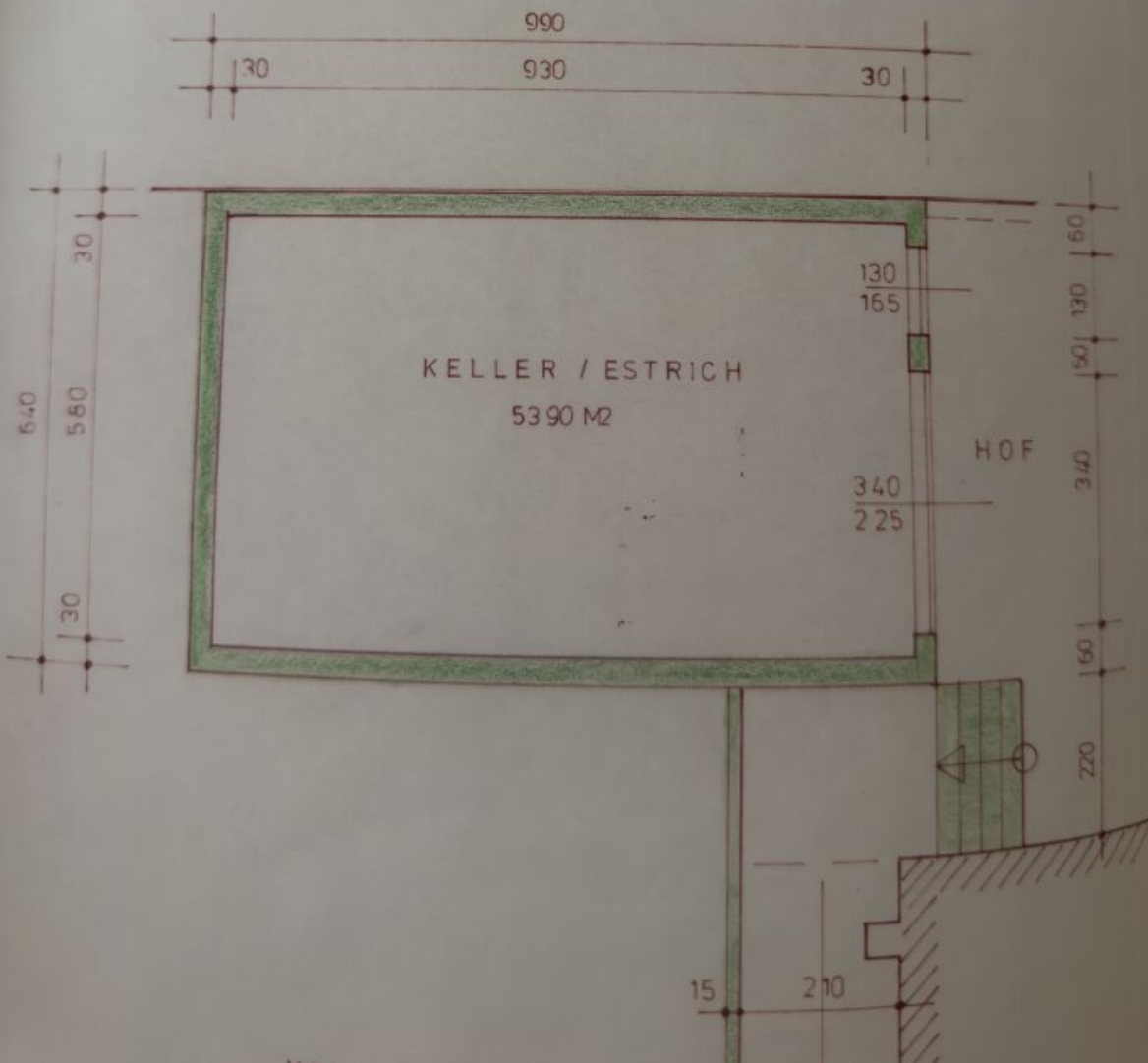
GARTENANSICHT



ERDGESCHOSS



HOF - STRASSENANSICHT



Objektbeschreibung

Grundstück mit Entwicklungspotenzial in Tulln

In attraktiver Lage von Tulln gelangt dieses großzügige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. **1.008 m²** zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet hervorragende Voraussetzungen für individuelle Bauvorhaben und überzeugt durch ihre vielseitigen Bebauungsmöglichkeiten.

Derzeit befinden sich **drei sanierungsbedürftige Wohngebäude** auf dem Grundstück:

- **Haus 1:** ca. **166 m²** Wohnfläche
- **Haus 2 (Bungalow):** ca. **62 m²** Erdgeschoss sowie ca. **53,90 m²** Keller
- **Haus 3:** ca. **48,88 m²** Erdgeschoss und ca. **62 m²** Obergeschoss

Alle Gebäude befinden sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bieten je nach Konzept die Möglichkeit einer Sanierung oder einer vollständigen Neubebauung.

Widmung & Bebauung

- **Bauklasse I und II**
- **Offene oder gekoppelte Bauweise**
- **40 % Bebauungsdichte**
- **Ca. 780 m² erzielbare Wohnnutzfläche** (bei Neubebauung, abhängig von Planung und behördlicher Genehmigung)

Diese Bebauungskennzahlen eröffnen ein attraktives Entwicklungspotenzial und schaffen ideale Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer Wohneinheiten oder eines hochwertigen Wohnprojekts.

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für **Bauträger, Investoren und Projektentwickler**, die das Potenzial dieses Grundstücks optimal nutzen möchten. Gleichzeitig bietet sie auch privaten Bauherren die Möglichkeit, ihren individuellen Wohnraum in einer begehrten Lage von Tulln zu verwirklichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap