

**Vielseitige Liegenschaft in Toplage von Tulln – Ordination,
Praxis oder großzügiges Familienhaus | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26248

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2010
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	279,00 m²
Nutzfläche:	279,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



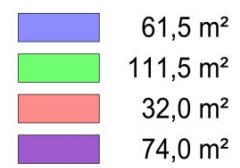
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00







Objektbeschreibung

In einer besonders gefragten Lage von Tulln gelangt eine außergewöhnlich vielseitige Liegenschaft zum Verkauf, die sowohl für eine berufliche **Weiterführung als Ordination** bzw. Praxis **als auch für eine private Nutzung als großzügiges Familienhaus** hervorragende Voraussetzungen bietet.

Die Immobilie wurde bisher als Ordination bzw. Arztpraxis genutzt und überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, die solide Bauweise, die vorhandene technische Infrastruktur und das breite Nutzungspotenzial. Für Ärztinnen, Ärzte, Therapeutinnen, Therapeuten oder sonstige Gesundheits- und Dienstleistungsberufe bietet das Objekt die Möglichkeit, eine bestehende Nutzung mit vergleichsweise geringem Aufwand fortzuführen.

Ebenso eignet sich die Liegenschaft für private Familien, die ein großzügiges Haus in **sehr guter Tullner Lage** suchen und bereit sind, einzelne Bereiche behutsam an eine wohnliche Nutzung anzupassen. Gerade die Kombination aus großzügiger Fläche, guter Erschließung, abgeschirmtem Außenbereich und Terrasse im Obergeschoss macht diese Immobilie besonders interessant.

QUICKREAD

- Liegenschaft mit vielseitigem Nutzungspotenzial
- Derzeitige Nutzung als Ordination / Arztpraxis
- Grundstücksfläche: ca. 677 m²
- Gebäudefläche: ca. 279 m²
- Nutzung: **Ordination**, Praxis, Büro, **Wohnen** oder **Kombination**
- Bauweise: Ziegel-Massivbauweise
- Fiktives Baujahr: 2010 (Hinweis: lediglich 50% des Daches ist noch Altbestand)
- Heizung: Gasheizung mit Radiatoren

- Warmwasser: Windhager AquaWIN Klassik AK 200, Baujahr 2011
- Fenster: 2-fach- und 3-fach-Verglasung
- Außenbereich: befestigte Zufahrt / Hoffläche, Terrasse im Obergeschoss
- Lage: sehr gute Wohnlage in Tulln, leicht befahrene Nebenstraße
- Besonderheit: Weiterführung als Ordination möglich oder Adaptierung zum Familienhaus mit überschaubarem Aufwand

Die Lage – Tulln von seiner besonders angenehmen Seite

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr guten Lage von Tulln und verbindet angenehmes Wohnen mit praktischer Erreichbarkeit. Die Umgebung ist laut Unterlagen als Wohnlage beschrieben, die Straße als leicht befahrene Nebenstraße. Damit entsteht ein attraktiver Rahmen für Menschen, die Ruhe, gute Infrastruktur und städtische Nähe gleichermaßen schätzen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind laut Bewertung im Bereich bis rund 1 km erreichbar. Nahversorgung, Fachhandel, Bildungseinrichtungen sowie Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Gerade diese Kombination macht die Liegenschaft sowohl für eine Ordination mit Kundinnen- und Patientenfrequenz als auch für eine private Wohnnutzung besonders interessant.

Tulln selbst zählt zu den besonders lebenswerten Städten im niederösterreichischen Zentralraum. Die Nähe zur Donau, die sehr gute Infrastruktur, das Bildungsangebot und die attraktive Erreichbarkeit Richtung Wien machen den Standort sowohl für Familien als auch für berufliche Nutzerinnen und Nutzer überzeugend.

Die Liegenschaft – solide, großzügig und vielseitig

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch eine Fläche von 677 m² und besteht aus Baufläche sowie Gartenfläche. Die Liegenschaft ist als Grundstück Nr. 184 in der Katastralgemeinde Tulln eingetragen.

Das Gebäude wurde in Ziegel-Massivbauweise errichtet und verfügt laut Marktwertanalyse

über eine Gebäudefläche von rund 279 m². Die vorhandene Struktur wurde zuletzt als Ordination bzw. Arztpraxis genutzt und bietet dadurch bereits eine funktionale Aufteilung mit mehreren Räumen, Sanitärbereichen und klar getrennten Nutzungszonen.

Besonders hervorzuheben ist, dass es sich beim Baujahr um ein **fiktives Baujahr 2010** handelt. Dieses ergibt sich daraus, dass die Liegenschaft — mit Ausnahme 50% des Daches — umfassend erneuert wurde. Die wesentlichen Gebäudeteile, Ausstattungen und technischen Bereiche orientieren sich daher nicht ausschließlich am ursprünglichen Errichtungsjahr, sondern an diesem modernisierten Zustand.

Die Liegenschaft ist keine klassische „von der Stange“-Immobilie, sondern ein Objekt mit Substanz, Lagequalität und Flexibilität. Wer eine bestehende Ordinationsstruktur sucht, findet hier eine hervorragende Grundlage zur sofortigen Weiterentwicklung. Wer hingegen ein großzügiges Familienhaus in zentraler Tullner Lage sucht, erhält eine Immobilie mit Charakter, Platz und sehr gutem Potenzial.

Raumstruktur und Flächen

Die Liegenschaft bietet eine außergewöhnlich flexible Raumstruktur mit insgesamt rund 279 m² Nutz-/Gebäudefläche laut vorliegendem Flächenplan. Die Flächen verteilen sich auf mehrere gut nutzbare Bereiche im Erdgeschoss sowie auf ein ergänzendes Obergeschoss.

Der Flächenplan weist mehrere farblich dargestellte Nutzungsbereiche mit ca. 61,5 m², 111,5 m², 32,0 m² und 74,0 m² aus. Im Obergeschoss ist unter anderem eine größere zusammenhängende Fläche mit rund 38,89 m² sowie Nebenräume ersichtlich. (Aufstellung anbei)

Die bestehende Aufteilung eignet sich ideal für eine Weiterführung als Ordination, Praxis oder Gesundheitsstandort. Empfangs-, Warte-, Behandlungs-, Büro- und Nebenflächen lassen sich klar voneinander trennen und ermöglichen einen professionellen Ablauf im täglichen Betrieb.

Gleichzeitig bietet die Struktur auch für private Familien ein spannendes Potenzial. Durch die bereits vorhandenen großzügigen Raumzonen, die separate Erschließung einzelner Bereiche und das Obergeschoss mit Terrasse kann die Immobilie mit überschaubaren Adaptierungsarbeiten zu einem großzügigen Wohnhaus mit Arbeiten, Wohnen und Rückzugsmöglichkeiten unter einem Dach entwickelt werden.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus großzügigem Erdgeschoss, separat nutzbaren Raumgruppen und dem Obergeschoss mit zusätzlichem Aufenthaltswert. Dadurch entsteht eine seltene Flexibilität, die sowohl berufliche als auch private Nutzungskonzepte überzeugend abbildet.

Nutzung als Ordination oder Praxis

Für Käuferinnen und Käufer aus dem medizinischen, therapeutischen oder beratenden Bereich

bietet diese Liegenschaft einen besonderen Vorteil: Die bestehende Ordinationsstruktur kann konzeptionell weitergedacht werden, ohne dass die gesamte Immobilie neu strukturiert werden muss.

Die vorhandene Raumaufteilung eignet sich insbesondere für folgende Nutzungen:

- Ordination oder Gemeinschaftspraxis
- Physiotherapie, Therapie- oder Gesundheitszentrum
- Praxis für Beratung, Coaching oder medizinische Dienstleistungen
- Büro- oder Kanzleinutzung
- Kombination aus Arbeiten und Wohnen

Die bestehenden Flächen bieten Empfangs- und Wartezonen, Behandlungs- bzw. Büroräume, Sanitärbereiche, Nebenflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten. Damit kann die Liegenschaft für berufliche Nutzerinnen und Nutzer besonders rasch und effizient weiterentwickelt werden.

Gerade in dieser Lage von Tulln ist eine Immobilie mit dieser Größe, dieser Struktur und dieser Nutzungsmöglichkeit nur selten verfügbar.

Nutzung als privates Familienhaus

Auch für private Familien bietet die Liegenschaft eine spannende Möglichkeit. Mit überschaubaren Adaptierungsarbeiten kann die bestehende Ordinationsstruktur in ein großzügiges Wohnhaus umgewandelt werden. Die vorhandenen Räume lassen sich gut in Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Freizeitbereiche gliedern.

Besonders interessant ist die Möglichkeit, großzügiges Wohnen mit Homeoffice, Gästebereich, einem eigenen Bereich für Jugendliche oder einer Mehrgenerationennutzung zu verbinden. Durch die vorhandene Gebäudestruktur entstehen viele Optionen, ohne dass ein vollständiger Neubau erforderlich wäre.

Zustand, Technik und Adaptierungspotenzial

Die Liegenschaft befindet sich in einem grundsätzlich gepflegten und funktionalen Zustand. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ordination sind Raumstruktur, technische Ausstattung

und Erschließung bereits auf eine professionelle Nutzung ausgerichtet. Empfangsbereich, Wartezonen, Behandlungsräume, Sanitäreinheiten sowie Nebenflächen sind vorhanden und ermöglichen eine rasche Weiterführung oder Neupositionierung als Ordination, Praxis oder Büro.

Für eine private Wohnnutzung sind geringfügige bis moderate Adaptierungsarbeiten einzuplanen. Diese betreffen insbesondere die wohnliche Umgestaltung einzelner Räume, die Anpassung der bestehenden Ordinationsstruktur sowie kosmetische Verbesserungen im Innen- und Außenbereich.

Die bauliche Substanz, die vorhandene Haustechnik und die großzügige Flächenstruktur bilden dafür eine sehr gute Grundlage.

Die vorhandene Haustechnik umfasst unter anderem eine Gasheizung, Warmwasserbereitung, Radiatoren, eine geordnete Elektroverteilung sowie eine Gegensprechanlage.

Ausstattung und Gebäudestandard

Die Liegenschaft präsentiert sich in solider Bauweise mit funktionaler Ausstattung. Laut Marktwertanalyse verfügt das Gebäude unter anderem über:

- Ziegel-Massivbauweise
- Wärmedämmung mit Styropor/Porozell
- Satteldach bzw. Flachdachbereiche
- 2-fach- und 3-fach-verglaste Fenster
- Vinylböden
- Gasheizung
- Beheizung über Radiatoren / Heizkörper
- Unterputzverkabelung

- Sanitäreinrichtungen in Standardausführung

Außenbereich und Terrasse

Die Liegenschaft verfügt über eine befestigte Zufahrt bzw. Hoffläche, die sich sehr gut für Stellplätze, Patientenzugang oder private Nutzung eignet. Der seitliche Zugangsbereich wirkt angenehm abgeschirmt und bietet durch die Einfriedung eine gute Privatsphäre.

Ein besonderer Mehrwert ist die Terrasse im Obergeschoss. Sie schafft zusätzlichen Aufenthaltswert und eröffnet einen schönen Blick über die umliegende Bebauung und Begrünung. Für eine private Wohnnutzung kann dieser Bereich zu einem attraktiven Rückzugsort im Freien werden. Für eine berufliche Nutzung bietet er ergänzende Aufenthaltsqualität für Pausen oder interne Nutzung.

Das Grundstück umfasst ca. 677 m² und bietet neben der bestehenden Bebauung auch Garten- und Außenflächen. Gerade bei einer künftigen Wohnnutzung kann der Außenbereich mit entsprechender Gestaltung zusätzlich an Lebensqualität gewinnen.

Zusammenfassung

Diese Liegenschaft ist ein seltenes Angebot für Käuferinnen und Käufer, die Lage, Größe und Flexibilität verbinden möchten.

Wer eine **bestehende Ordinations- oder Praxisstruktur** sucht, findet hier eine ausgezeichnete Grundlage zur raschen Weiterführung oder Neupositionierung. Wer hingegen ein **großzügiges Familienhaus** in sehr guter Tullner Lage sucht, erhält eine solide Immobilie mit großem Entwicklungspotenzial und überschaubarem Adaptierungsbedarf.

Die Immobilie eignet sich besonders für Menschen mit Weitblick — beruflich wie privat. Sie bietet Substanz, Raum, Lagequalität und die Möglichkeit, ein individuelles Nutzungskonzept in einer der gefragten Lagen von Tulln umzusetzen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap