Luxuriöses Stadthaus am Hauptplatz in Tulln an der Donau



Objektnummer: 1633/536

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz 1
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	630,00 m²
Kaufpreis:	2.495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amar Nalic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau

T +436607115202

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






prokopp

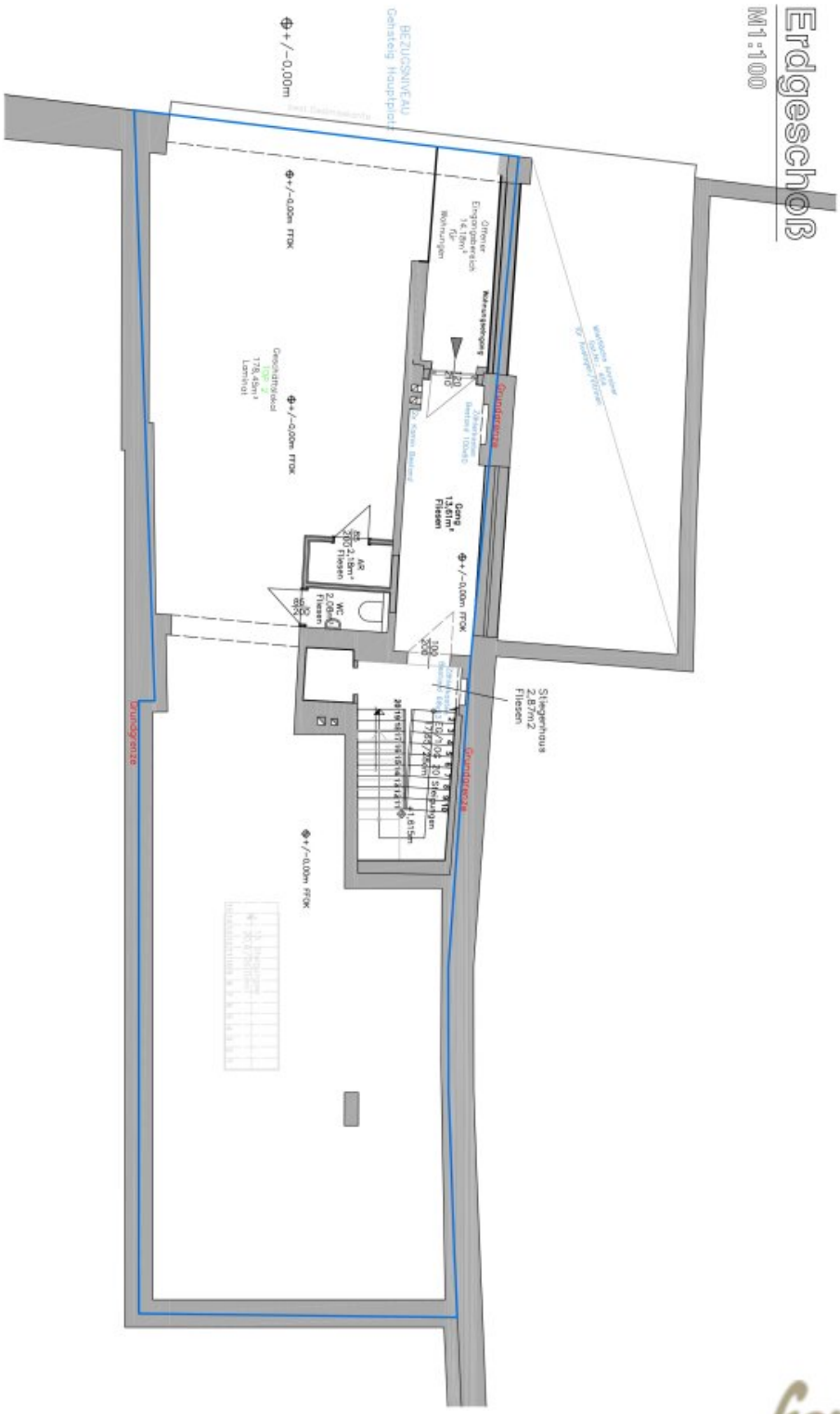

prokopp
UNVERPACKT









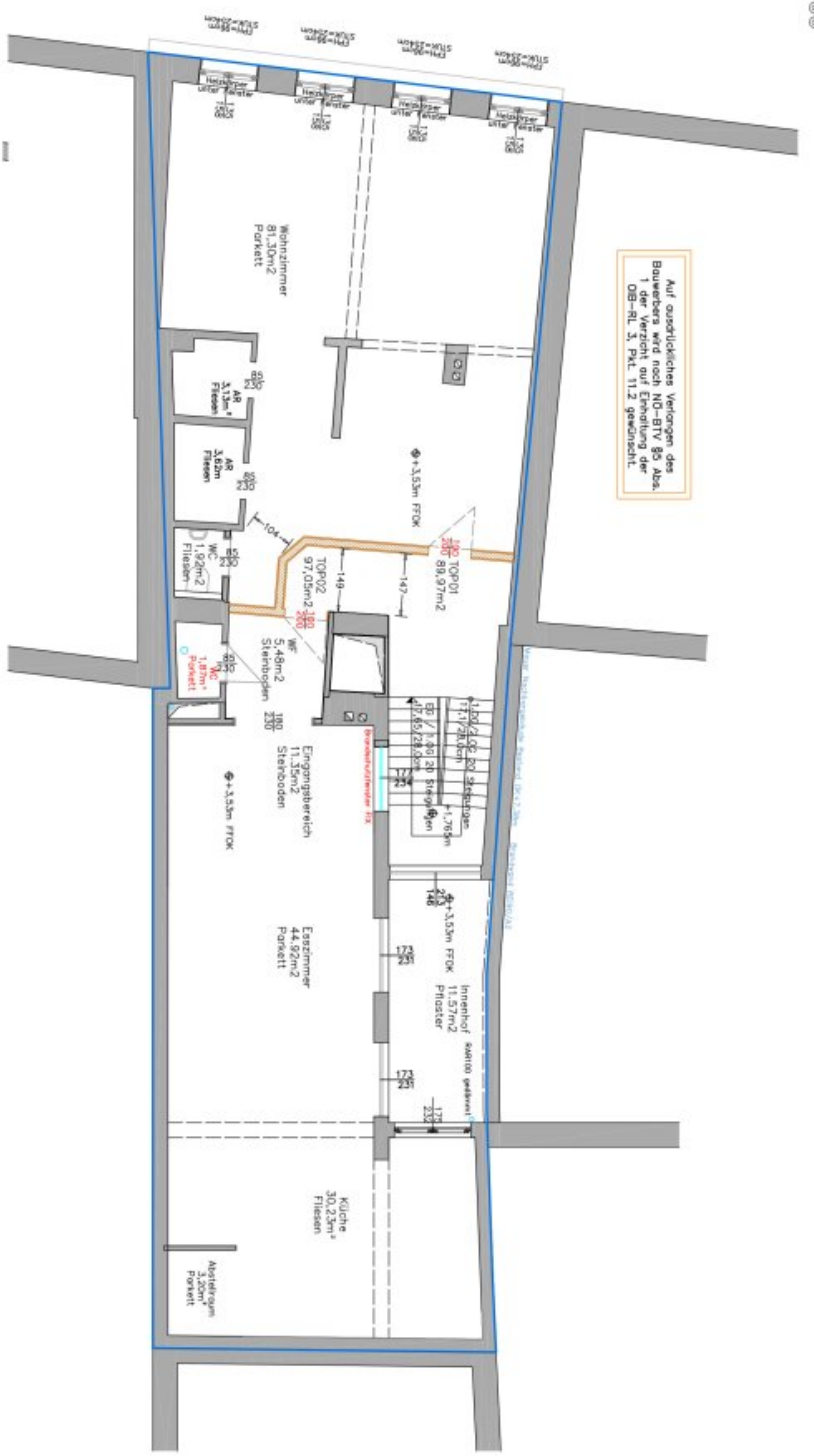


Projekt: Roland Wagner GmbH

Stand: 21.02.2025

1.Obergeschoß

M1:100

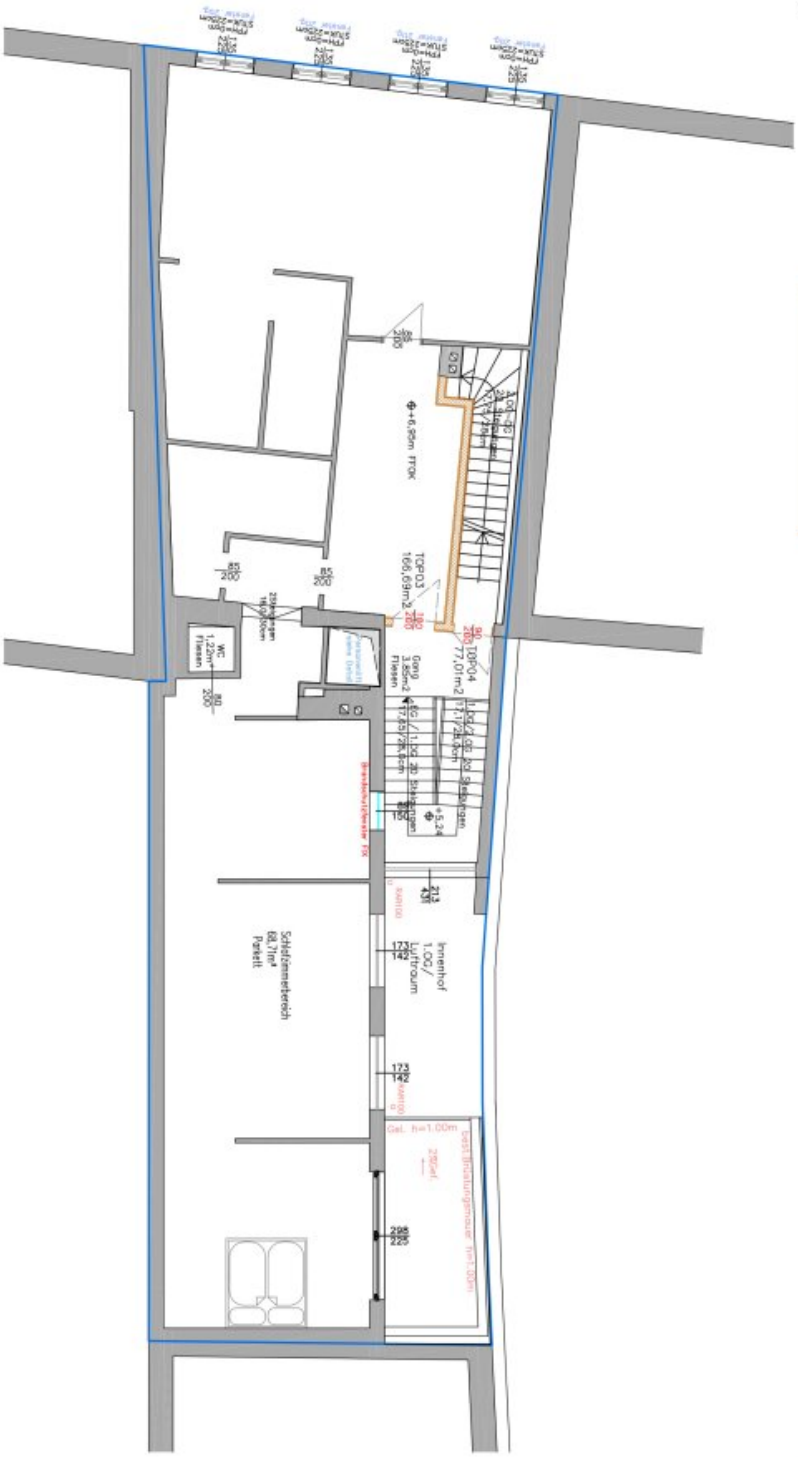


Projekt: Roland Wagner GmbH

Stand: 21.02.2025

2. Obergeschoß

M 1:100



Projekt: Roland Wagner GmbH

Stand: 21.02.2025

fortuna REAL

Dachgeschoß

M1:100

Auf ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers wird nach NÖ-BTV §5 Abs. 1 der Verzicht auf Einhaltung der OIB-RL 3, Pkt. 11.2 genehmigt.

Dachfenster
Dachfenster
Dachfenster

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich am Hauptplatz der Rosenstadt Tulln an der Donau.

Das komplette Gebäude wurde im Jahr 2020 generalsaniert und ist in 5 Geschoße aufgeteitl.

- Keller
- Erdgeschoß
- 1. Obergeschoß
- 2. Obergeschoß
- Dachgeschoß

Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtfläche von rund 685 m² und zuzüglich über eine Außenfläche von rund 127 m². Die reine Wohnnutzfläche inkl. gewichteter Terrassenflächen beträgt rund 727 m².

Im Erdgeschoß befindet sich ein Geschäftslokal, das an die Firma Prokopp vermietet ist.

Die restlichen Geschoße waren bis vor einigen Monaten privat bewohnt.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Gaszentralheizung.

Sollte das Gebäude auf 2 Wohnungen und 1 Geschäftslokal umgebaut werden würde sich eine Mietprognose wie folgt ergeben:

Hauptplatz 1 - Vermietung PROGNOSE nach Umbau

VERMIETUNG

	m²	
EG- Prokopp	218,4	Bereits vermietet
EG - Aust	85	Bereits vermietet
TOP 1 (1.OG)	179,26	

TOP 2 (2. OG + DG)	233,01

GESAMT	715,67

Alle infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Banken, Frisöre, Kindergärten, Schulen und vieles mehr sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Tulln profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn, beste Anschlüsse an das öffentlich Verkehrsnetz sind gegeben. Weiters bestehen beste Verkehrsanbindungen nach Wien, St. Pölten und Krems.

Sehr hohe Lebensqualität ist in der Rosenstadt Tulln an der Donau jedenfalls sichergestellt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <125m

Klinik <5.925m
Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen
Schule <350m
Kindergarten <225m
Universität <1.475m
Höhere Schule <1.350m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <175m

Sonstige
Bank <50m
Geldautomat <50m
Post <200m
Polizei <275m

Verkehr
Bus <175m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap