

Luxuriöses Stadthaus am Hauptplatz in Tulln an der Donau



Objektnummer: 1633/536

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Zustand:

Alter:

Provisionsangabe:

Hauptplatz 1

Haus - Stadthaus

Österreich

3430 Tulln an der Donau

Voll_saniert

Altbau

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG

Hohensteinstraße 12/10

3500 Krems an der Donau

T +43 660 / 4290750

H +43 660 / 4290750

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







M1:100

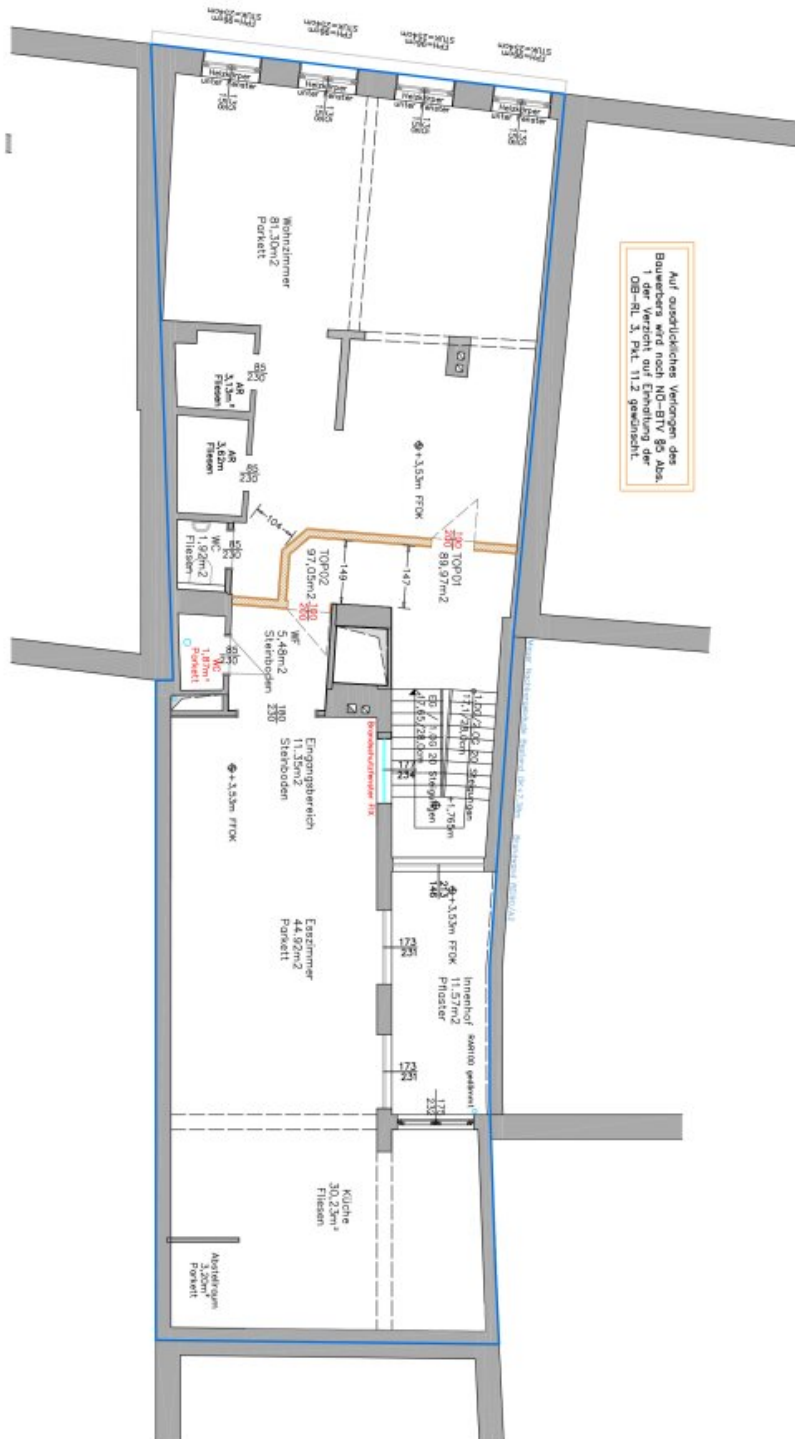


fortuna
REAL

1. Obergeschoss

M1:100

Auf zusätzliches Verlangen des Bauwerbers wird nach NO-BIV 85 Abs. 1 der Verzicht auf Einfeldung der OB-RL 3, Pkt. 11.2 gewünscht.



Projekt: Roland Wagner GmbH

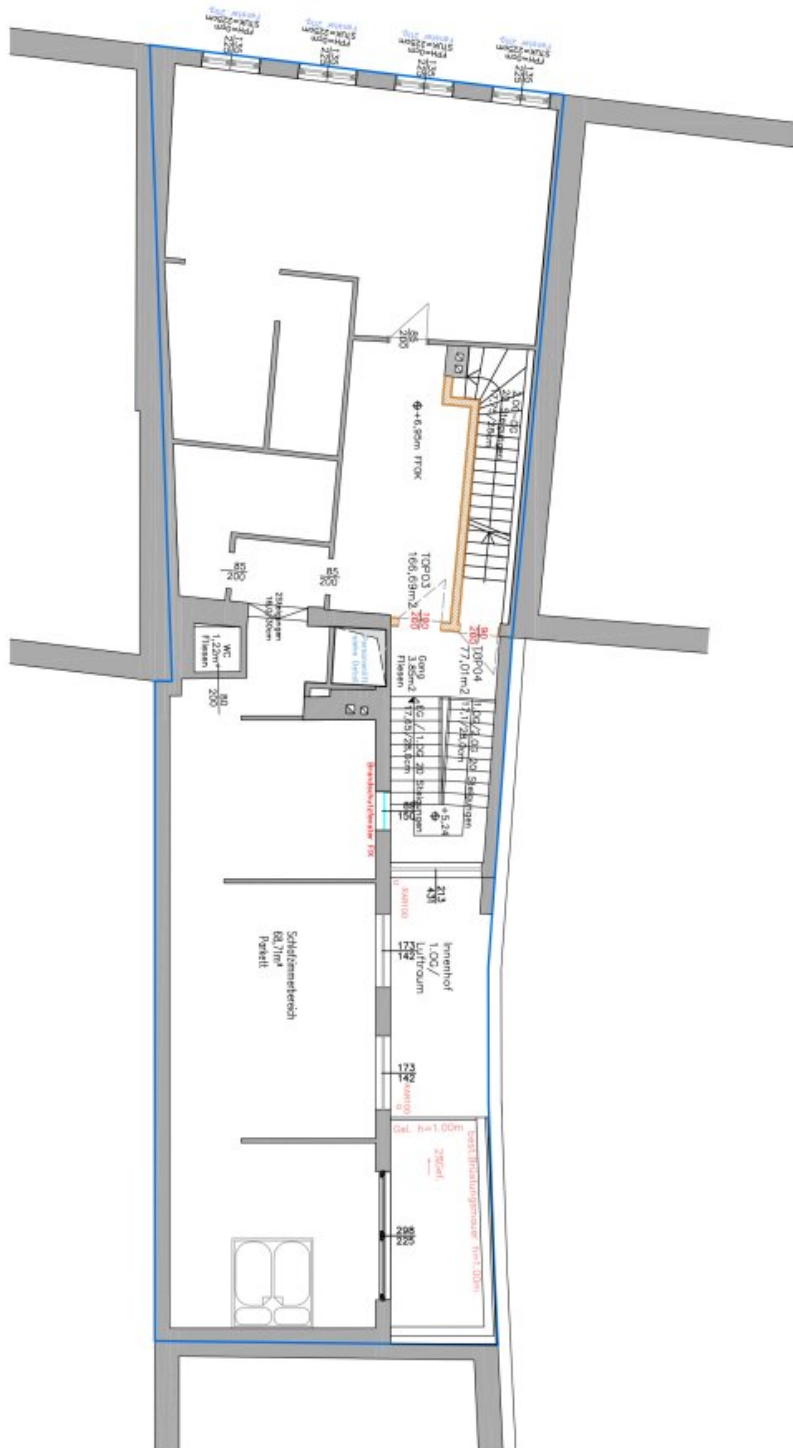
Stand: 21.02.2025

fortuna
REAL

2. Obergeschoss

M1=100

Auf ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers wird nach NC-III 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie nach Abs. 2 Nr. 1 der OIB-Nr. 3, Pkt. 11.2 gezeichnet.



Projekt: Roland Wagner GmbH

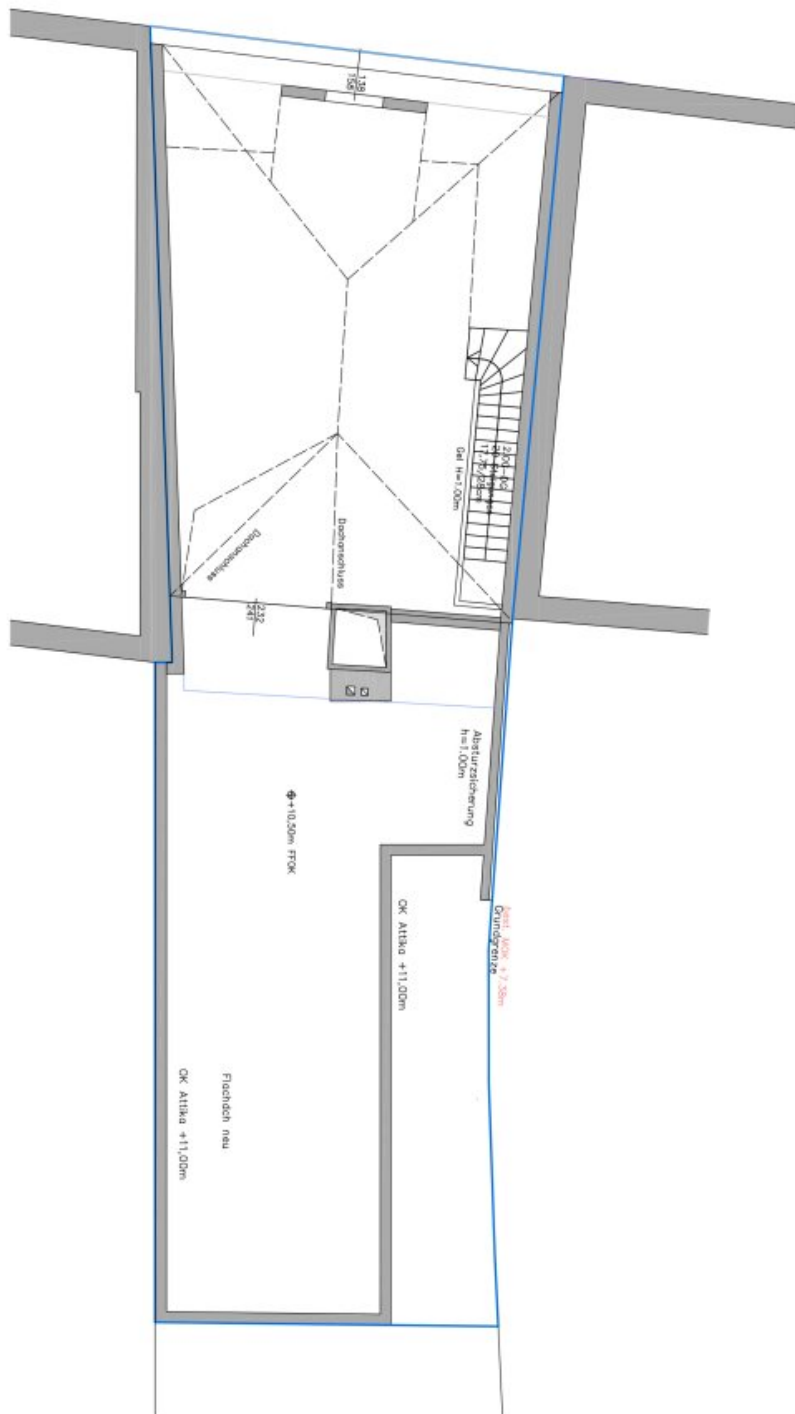
Stand: 21.02.2025

fortuna
REAL

Dachgeschoss

M1:100

Auf ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers wird nach NO-BTV §5 Abs. 1 nicht auf Einhaltung der ÖNB-RL 2 Nr. 112 geachtet.



Projekt: Roland Wagner GmbH

Stand: 21.02.2025

fortuna
REAL

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 aufgeteilt.

- 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