Einzigartige Wohnmöglichkeit direkt am Hauptplatz von Tulln



Objektnummer: 1633/550

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
Wohnfläche:	412,00 m²
Nutzfläche:	446,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amar Nalic

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











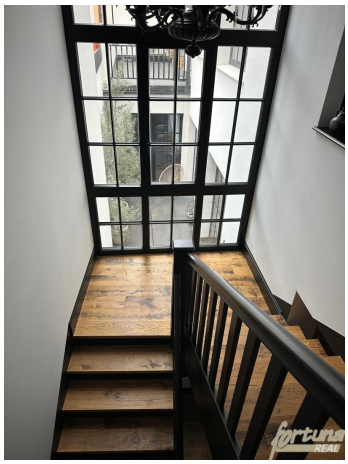


















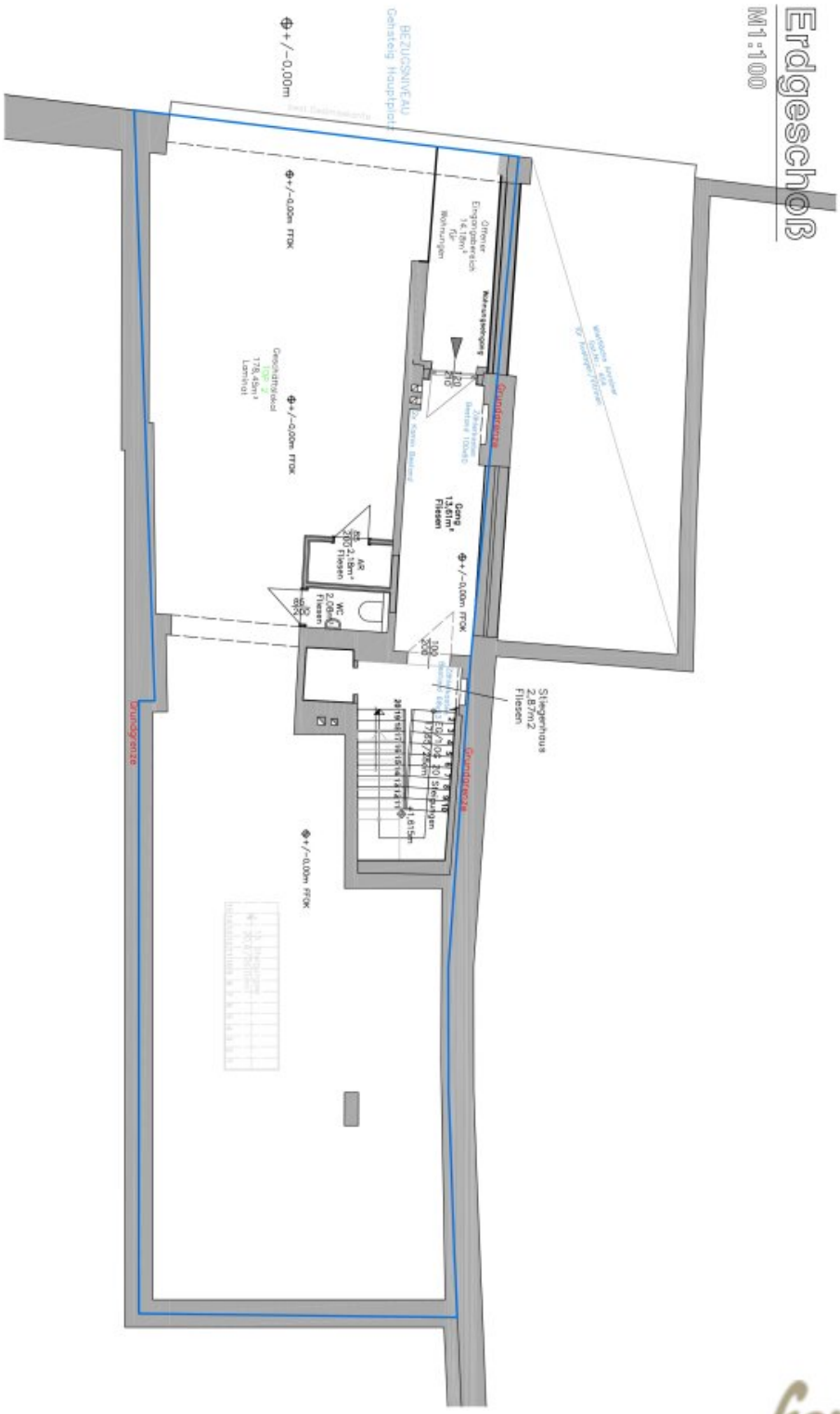



STRONGBOW
SMEG
SMEG




prokopp


prokopp
SCHAIDER
fortuna
REAL

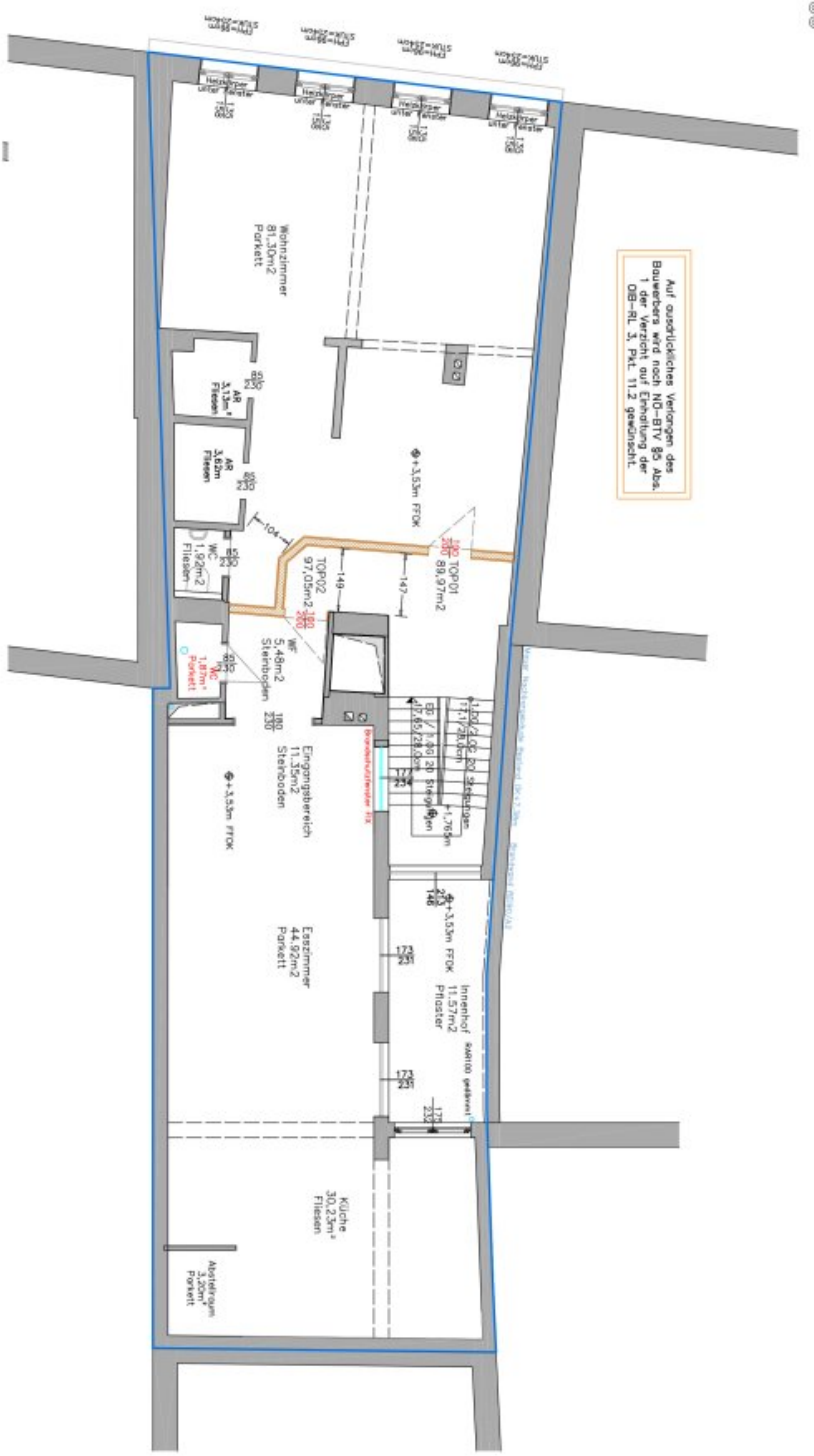


Projekt: Roland Wagner GmbH

Stand: 21.02.2025

1.Obergeschoß

M1:100

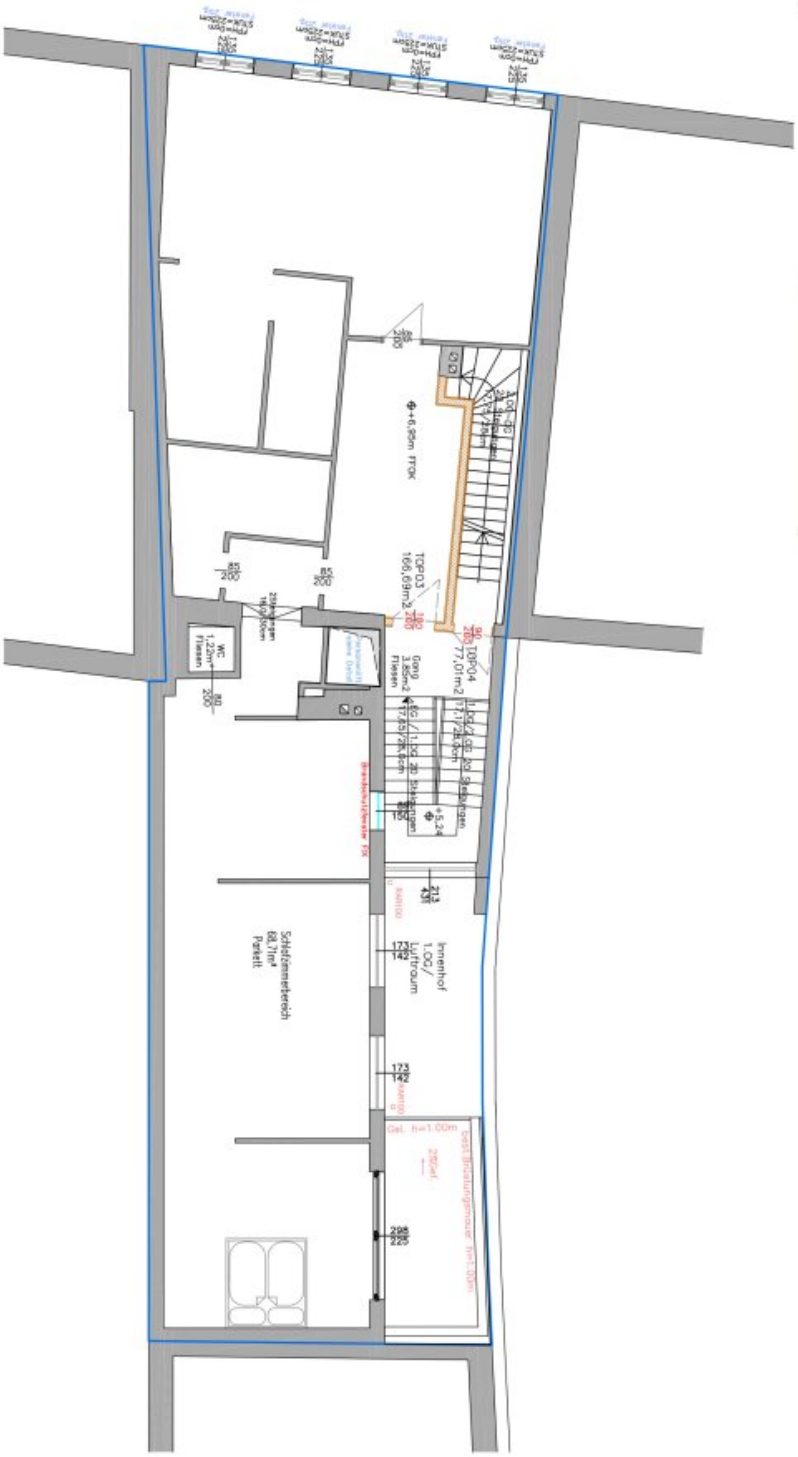


Projekt: Roland Wagner GmbH

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

Einzigartige Wohnmöglichkeit direkt am Hauptplatz von Tulln

Großzügige Wohnflächen mit insgesamt ca. 412 m² – teilbar in zwei eigenständige Wohnungen

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in **zentraler Bestlage direkt am Hauptplatz der Rosenstadt Tulln an der Donau** und bietet eine außergewöhnliche Kombination aus historischem Innenstadtflair, großzügigem Wohnraum und vielseitigem Nutzungspotenzial.

Das gesamte Gebäude wurde im Jahr **2020 generalsaniert** und erstreckt sich über insgesamt fünf Geschoße – vom Keller bis zum Dachgeschoß.

Ein besonderes Highlight sind die beiden oberen Geschoße, die eine **Wohnfläche von insgesamt rund 412 m²** bieten und bei entsprechender Planung in **zwei großzügige, eigenständige Wohnungen** geteilt werden können.

TOP 1 – 1. Obergeschoß

ca. 179 m² Wohnfläche

Eine außergewöhnlich großzügige Wohneinheit mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

TOP 2 – 2. Obergeschoß & Dachgeschoß

ca. 233 m² Wohnfläche

Eine beeindruckende, über zwei Ebenen geplante Wohneinheit mit besonders großzügigem Raumangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zusammen bieten TOP 1 und TOP 2 rund 412 m² Wohnfläche.

Die mögliche Teilung in zwei separate Wohnungen eröffnet unterschiedliche Nutzungskonzepte – von der Eigennutzung über die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung bis hin zur vollständigen Vermietung als Anlageobjekt.

Im Erdgeschoß befinden sich zusätzlich gewerblich genutzte Flächen. Ein Teil davon ist bereits an die **Firma Prokopp**vermietet.

Das Gebäude verfügt außerdem über eine **Außenfläche von rund 100 m²**.

Highlights auf einen Blick

- **ca. 412 m² Wohnfläche**
- mögliche **Teilung in 2 großzügige Wohnungen**
- TOP 1 mit ca. **179 m²**
- TOP 2 mit ca. **233 m²**
- generalsaniertes Gebäude **2020**
- zentrale Lage **direkt am Hauptplatz**
- zusätzliche Außenfläche von ca. **100 m²**
- bestehende gewerbliche Vermietung im Erdgeschoß
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Gaszentralheizung für Heizung und Warmwasser
- hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung

Leben im Herzen von Tulln

Direkt vor der Haustüre befindet sich das vielfältige Angebot der Tullner Innenstadt. Geschäfte, Gastronomie, Cafés, Ärzte, Banken, Schulen, Kindergärten und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Durch die zentrale Lage und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung bietet die Liegenschaft sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessante Perspektiven.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, zentrale Innenstadtlage und Entwicklungspotenzial miteinander verbinden möchten.

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