

## **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

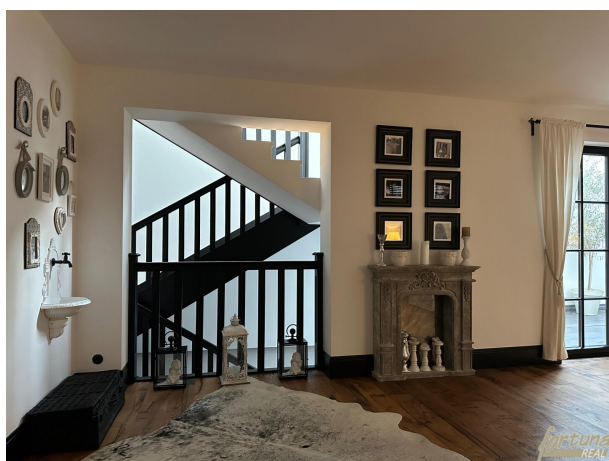


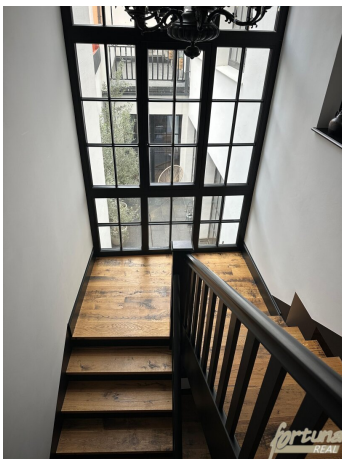
**Amar Nalic**

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















## M1:100

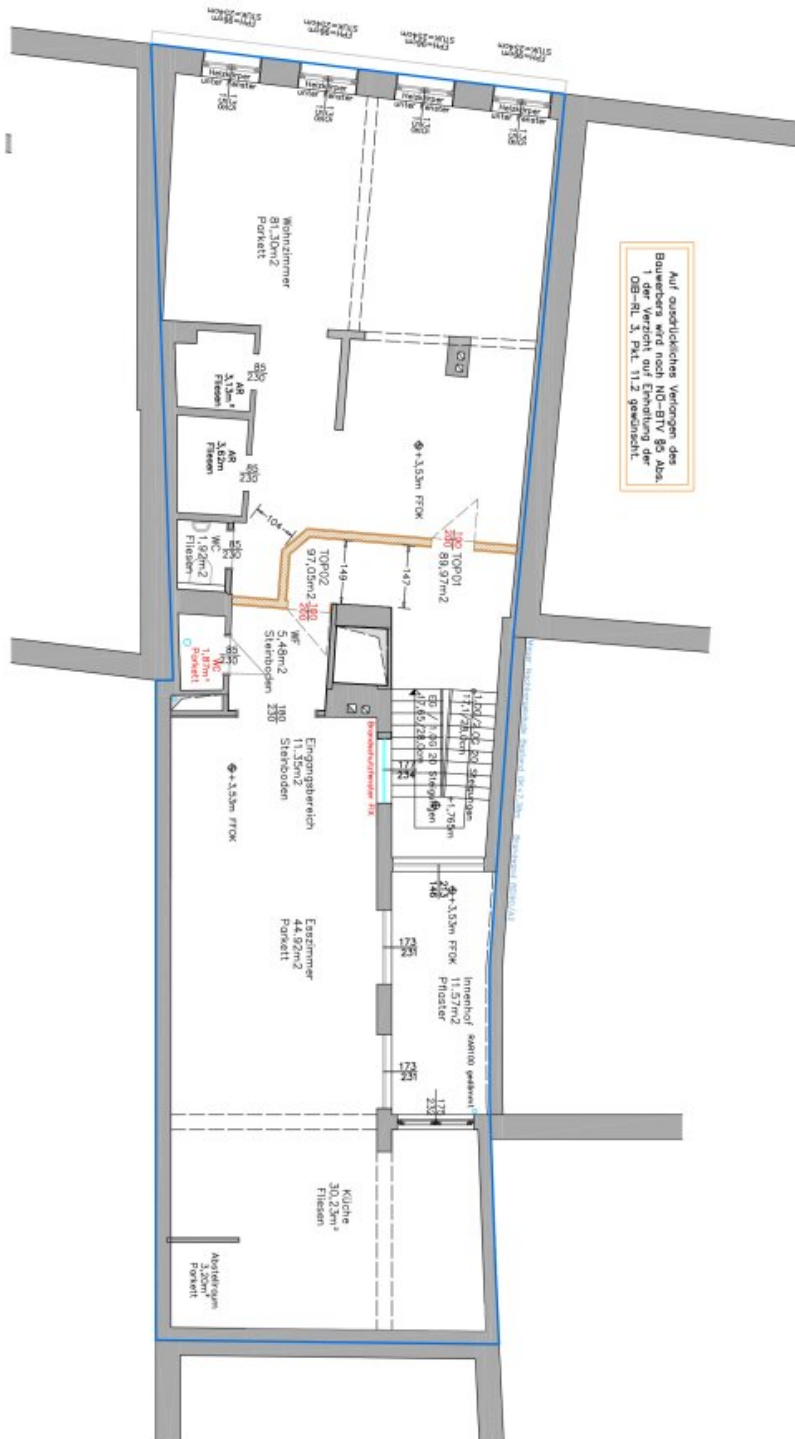


Stand: 21.02.2025

# 1. Obergeschoss

M1:100

Auf ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers wird nach NO-BIV §5 Abs. 1 der Verzicht auf Einfeldung der OB-RL 3, Pkt. 11.2 gewünscht.



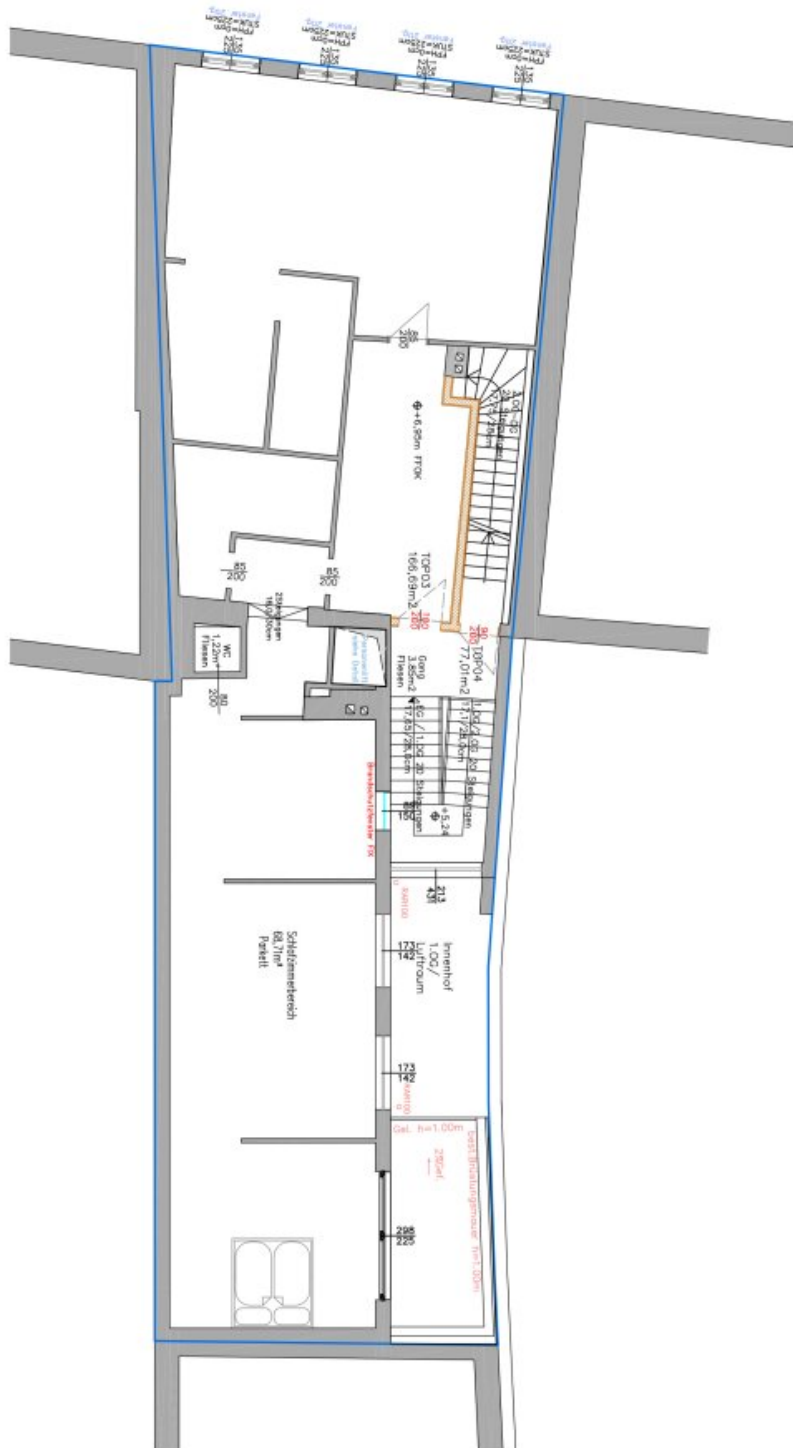
Projekt: Roland Wagner GmbH

Stand: 21.02.2025

**fortuna**  
REAL

## M1:100

Auf ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers wird nach NO-BTV §5 Abs. 1 der Verzicht auf Einhaltung der OIB-RL 3, Pkt. 11.2 gewünscht.



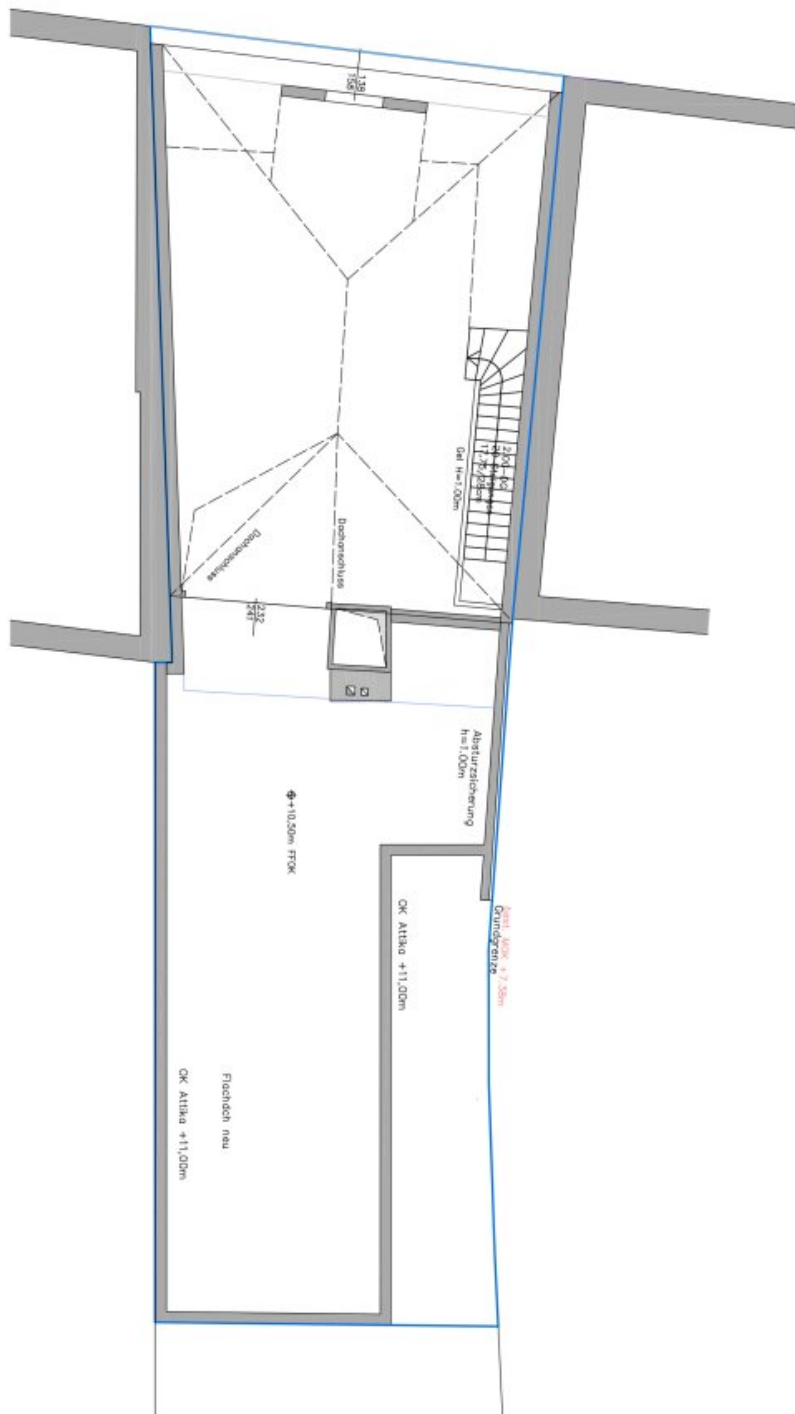
Stand: 21.02.2025

**fortuna**  
REAL

# Dachgeschoss

M1:100

Auf ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers wird nach NO-BTV §5 Abs. 1 nicht auf Einhaltung der ÖNB-RL 3 Nr. 11.2 geachtet.



Projekt: Roland Wagner GmbH

Stand: 21.02.2025

**fortuna**  
REAL

# Objektbeschreibung

## **Einzigartige Wohnmöglichkeit direkt am Hauptplatz von Tulln**

**Großzügige Wohnflächen mit insgesamt ca. 412 m<sup>2</sup> – 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 Innenstadtfair, 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 m<sup>2</sup>** bieten und bei entsprechender Planung in **zwei großzügige, eigenständige Wohnungen** geteilt werden können.

### **TOP 1 – 1. Obergeschoß**

**ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Eine außergewöhnlich großzügige Wohneinheit mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

### **TOP 2 – 2. Obergeschoß & Dachgeschoß**

**ca. 233 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

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

**Zusammen bieten TOP 1 und TOP 2 rund 412 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.**

## Highlights auf einen Blick

- **ca. 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- mögliche **Teilung in 2 großzügige Wohnungen**
- TOP 1 mit ca. **179 m<sup>2</sup>**
- TOP 2 mit ca. **233 m<sup>2</sup>**
- generalsaniertes Gebäude **2020**
- zentrale Lage **direkt am Hauptplatz**
- zusätzliche Außenfläche von ca. **100 m<sup>2</sup>**
- 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