

**Baugrund mit zwei Straßenfronten in Tulln – 965 m²,
teilbar, ideal für Neubau**



Objektnummer: 1633/529

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenlebarner Straße 38
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Wohnfläche:	212,00 m ²
Lagerfläche:	213,00 m ²
Keller:	97,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

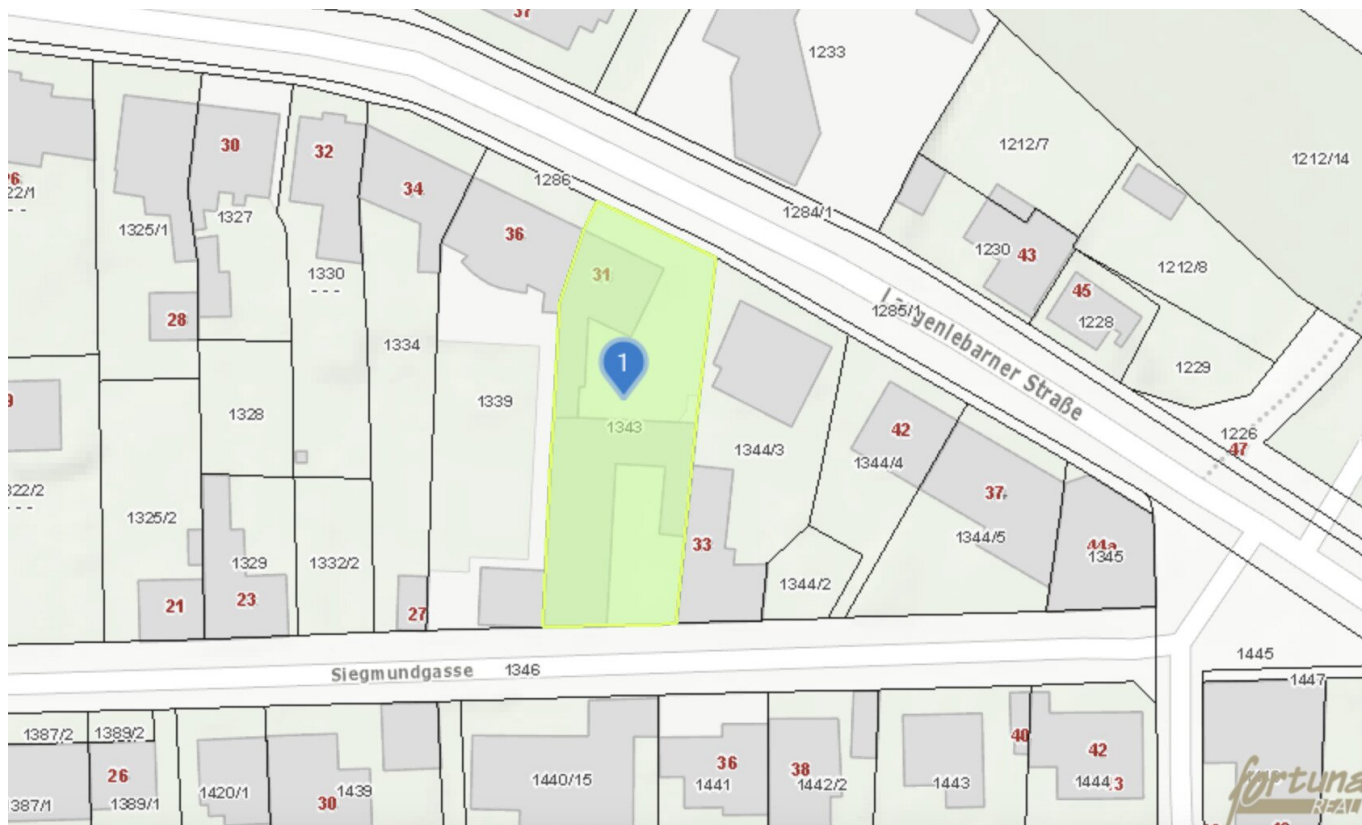


Amar Nalic

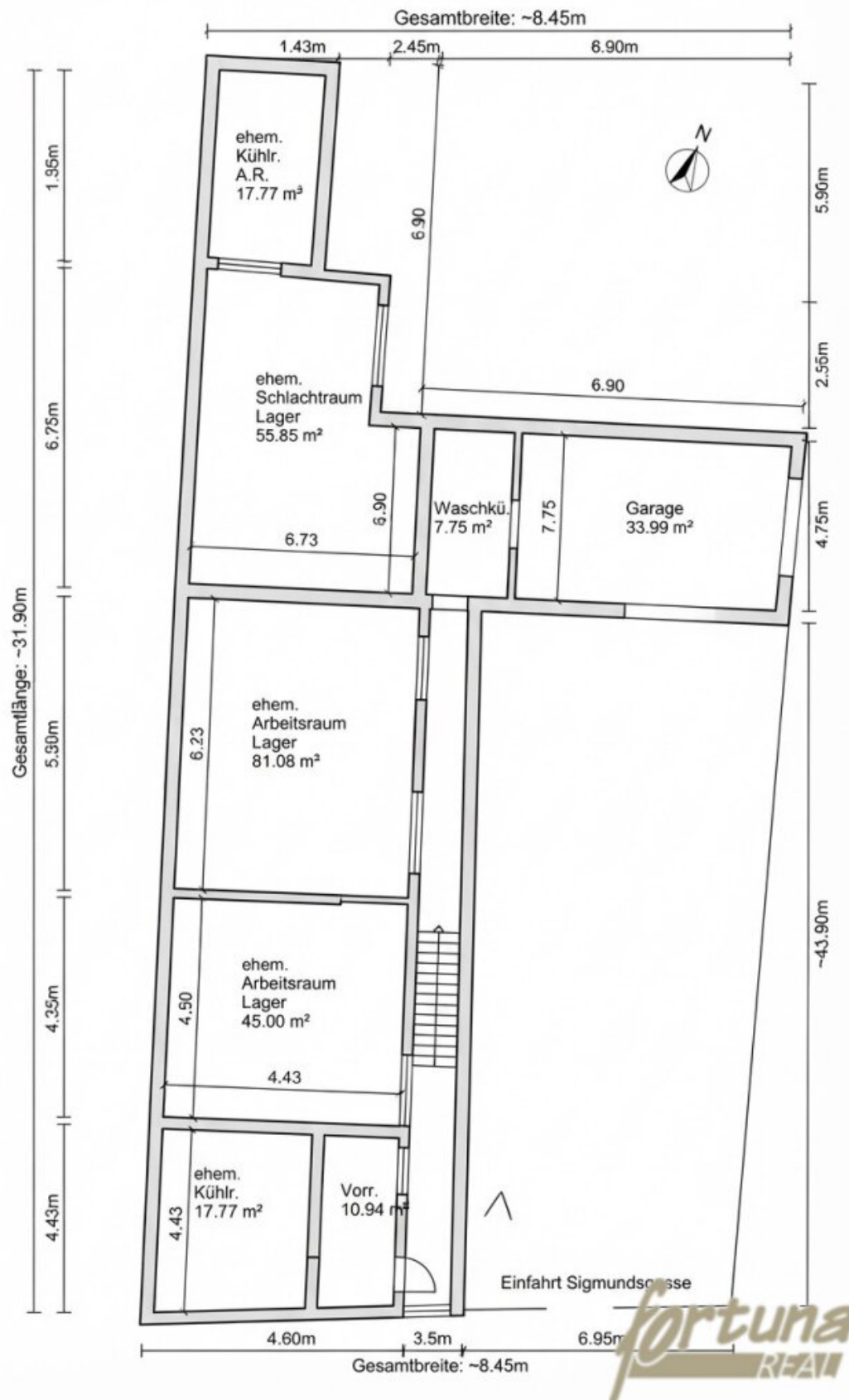
Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau

T +436607115202

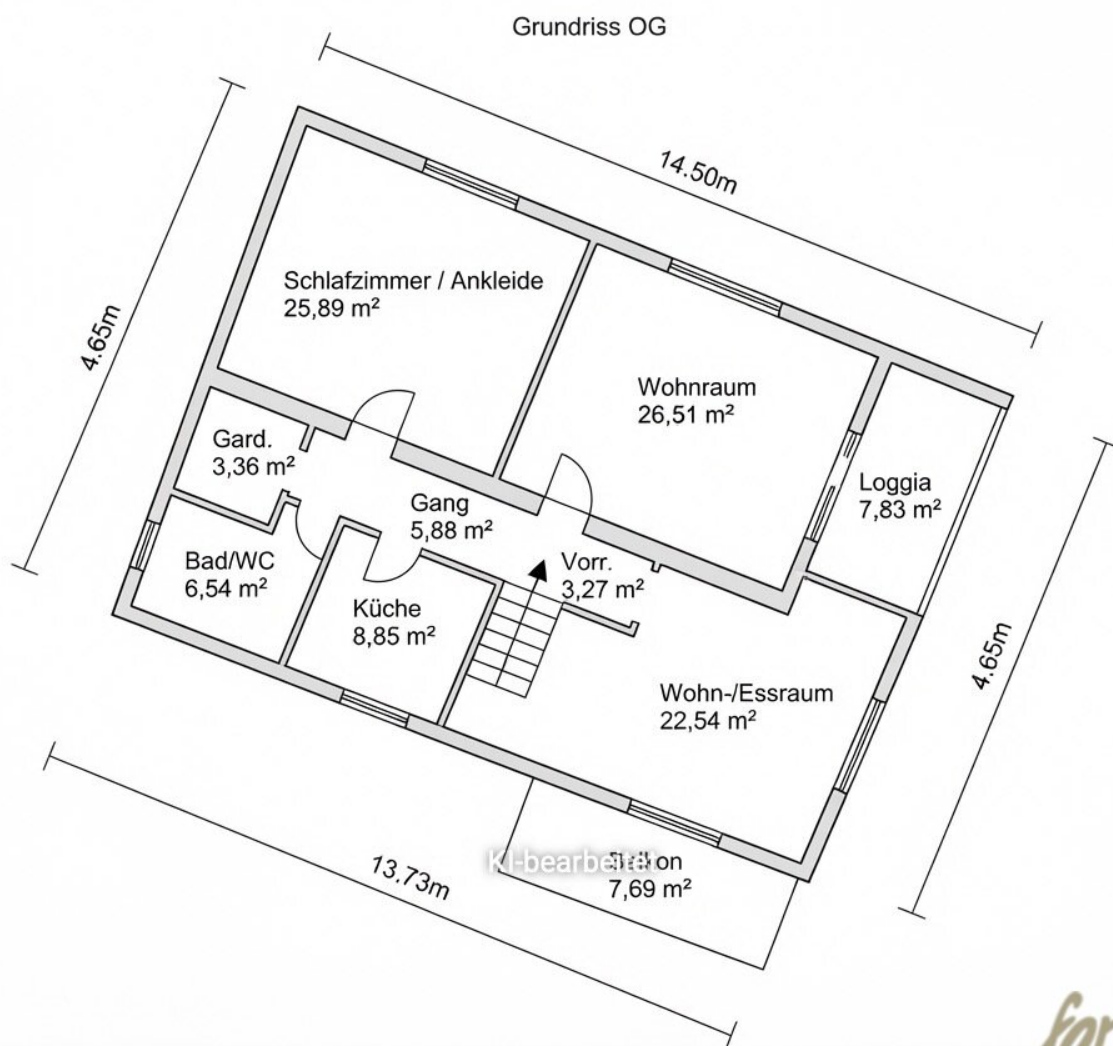
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



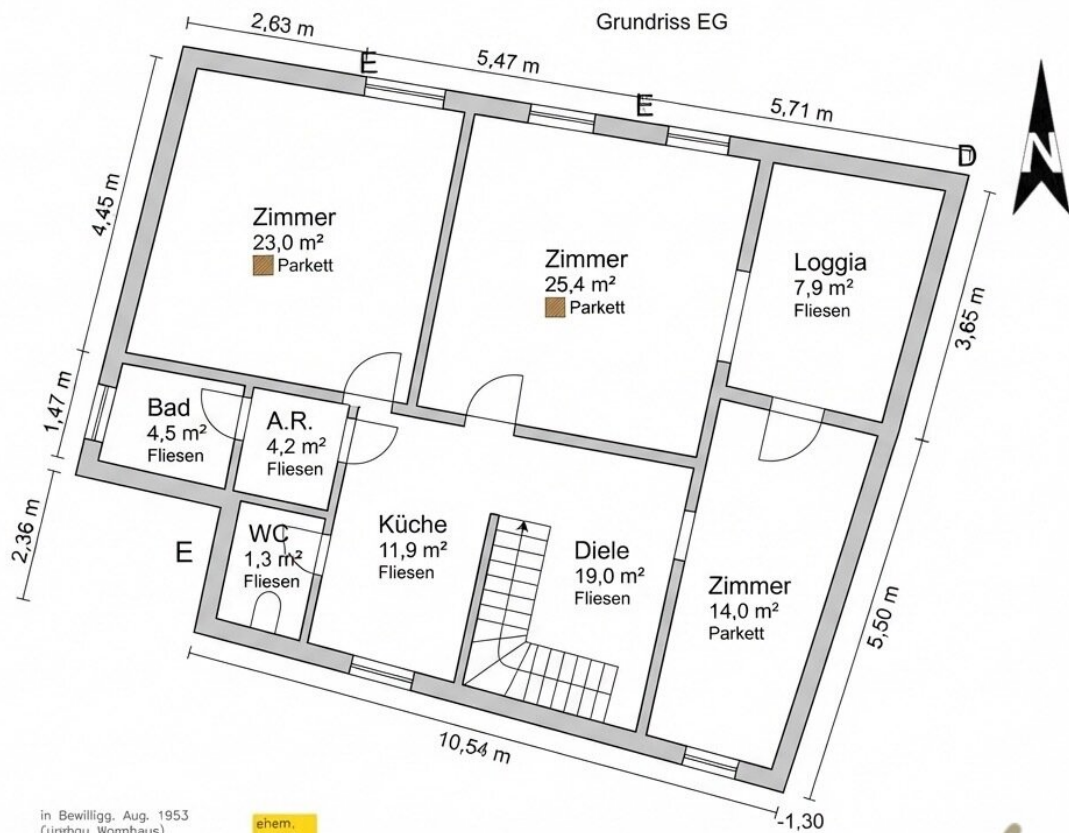
VEREINFACHTER GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



Obergeschoß



Erdgeschoß



in Bewillig. Aug. 1953
(Jimbou Wohnhaus)
sind die Wirtschafts-
gebäude angedeutet

ehem.
Kühlr.
A.R.

fortuna
REAL

Objektbeschreibung

In Tulln an der Donau wird ein ebenes Grundstück mit 965 m² verkauft. Es reicht von der Langenlebarner Straße im Norden bis zur Siegmundgasse im Süden und hat damit zwei Straßenfronten. Der Altbestand (Wohnhaus und ehemalige Fleischhauerei) ist zum Abbruch vorgesehen und macht Platz für ein neues Projekt.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: 965 m² (ca. 17,5 m breit × ca. 55 m tief, eben)
- Widmung: Bauland-Kerngebiet
- Bebauungsdichte: 40 %, also rund 386 m² bebaubare Fläche
- Bauungsweise: geschlossen
- Bauklasse I und II (Gebäudehöhe bis 8 m)
- Zwei Straßenfronten: Langenlebarner Straße 38 und Siegmundgasse 31
- Teilung in zwei eigenständige Bauplätze möglich
- Aufschließungsabgabe gilt als bereits entrichtet

Ein Grundstück, drei Möglichkeiten

Bauträger: Sie können das Grundstück als ein Projekt entwickeln oder es teilen. Nach einer Teilung hat jeder Bauplatz seine eigene Zufahrt von der Straße, und beide Teile lassen sich getrennt verwerten.

Genossenschaft: Kerngebiet-Widmung, geschlossene Bauweise und eine zentrale Lage mit Bahnhof in Gehweite passen gut zu gefördertem Wohnbau.

Privat: Sie bauen Ihr Eigenheim auf einer Hälfte. Die zweite Hälfte können Sie verkaufen oder für die Familie behalten.

Hinweise

Bei einem Neubau kann eine Ergänzungsabgabe anfallen. Für die Teilung braucht es eine Genehmigung der Behörde. Das Grundstück liegt in der Sicherheitszone des Militärflugplatzes Langenlebar. Gutachten, Grundbuchauszug und Bebauungsbestimmungen bekommen Sie auf Anfrage.

Fordern Sie jetzt die Unterlagen an und vereinbaren Sie eine Besichtigung.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <400m

Klinik <6.600m

Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <225m

Universität <1.225m

Höhere Schule <1.525m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige

Bank <725m

Geldautomat <800m

Post <725m

Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <200m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <3.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap