

# Exposé

## Wohnen in Tulln an der Donau

### Außergewöhnliches Grundstück für Ihren Wohnraum in Tulln



Objekt-Nr. OM-416600

**Wohnen**

Verkauf: **auf Anfrage**

3430 Tulln an der Donau  
Niederösterreich  
Österreich

Grundstücksfläche

850,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um die seltene Gelegenheit, ein Prämium-Baugrundstück von überdurchschnittlicher Größe in besonders ruhiger und dennoch zentrumsnaher Lage in der Stadt Tulln zu erwerben.

Der ebene, optimal Nord-Süd ausgerichtete Baugrund hat eine Fläche von 850 m<sup>2</sup>. Er war noch nie bebaut, ist frei von Altbaubestand, aber voll aufgeschlossen. Vor der Parzellierung und Aufschließung gehörte er zu einer Baumschule. Entsprechend gut ist die Bodenqualität einzuschätzen. Eine Bebauung ist jederzeit ohne Wohneinheitenbeschränkung im Rahmen der Vorgaben aus dem Bebauungsplan (40/ o,k/ I, II) möglich. Größe, Ausrichtung und die Bebauungsmöglichkeiten erlauben die Errichtung eines großzügigen, freistehenden Einfamilienhauses. Gegebenenfalls wäre auch eine Teilung zur Errichtung zweier Doppelhaushälften denkbar. Generell besteht jedoch kein Bauzwang.

Zu den Nachbargrundstücken im Süden und im Westen besteht jeweils ein Zaun mit durchgehender Fundamentmauer.

## Sonstiges

Das Grundstück wird provisionsfrei und gegen Höchstgebot verkauft. Verhandlungsbasis: 690,- €/ m<sup>2</sup>. Bei Interesse senden Sie gerne Ihr Angebot nebst Finanzierungsbestätigung.

## Lage

Das Grundstück liegt im südlichen Stadtgebiet von Tulln an der Donau in einem relativ jungen Stadtteil, der seit den 1990er Jahren als Wohngebietserweiterung entwickelt wurde. Seine unmittelbare Nachbarschaft besteht aus Einfamilienhausgrundstücken mit Gärten, erschlossen durch eine verkehrsarme Sackgasse.

Mit dem Universitätsklinikum Tulln im Osten und dem Pflege- und Betreuungszentrum Rosenheim im Westen befinden sich zwei öffentliche Einrichtungen in einem Umkreis von ca. 200 m Luftlinie, die langfristig die gegebene Ruhelage garantieren. Fußläufig gut erreichbar sind die Forschungsstandorte der Universität für Bodenkultur Wien (Department IFA-Tulln-Inter-Universitäres Forschungsinstitut), des Austrian Institute of Technology, das Haus der Digitalisierung und das Technologie- und Forschungszentrum Tulln mit seinen forschungsorientierten Unternehmen mit dem Schwerpunkt biobasierte Technologien.

Ein Landeskindergarten befindet sich in ca. 100 m Gehdistanz. Die nächstgelegene Volksschule ist etwa 500 m Luftlinie entfernt. Ähnlich wie der Bahnhof, der beste Verbindung nach Wien bietet. Diverse Nahversorgungseinrichtungen wie auch das Stadtzentrum und die umfangreichen Freizeit- und Kultur-Infrastrukturen der Stadt Tulln können in wenigen Minuten, wenn nicht zu Fuß, dann ideal per Fahrrad erreicht werden.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

