

**Unglaubliches Angebot! Eigengrund mit perfekter  
Anbindung an Tulln und Wien!**



**Objektnummer: 5660/7208**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

In der Au

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

3430 Tulln an der Donau

297.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Josef Heiss**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/Top 2  
1010 Wien

H +43 664 930 216 86

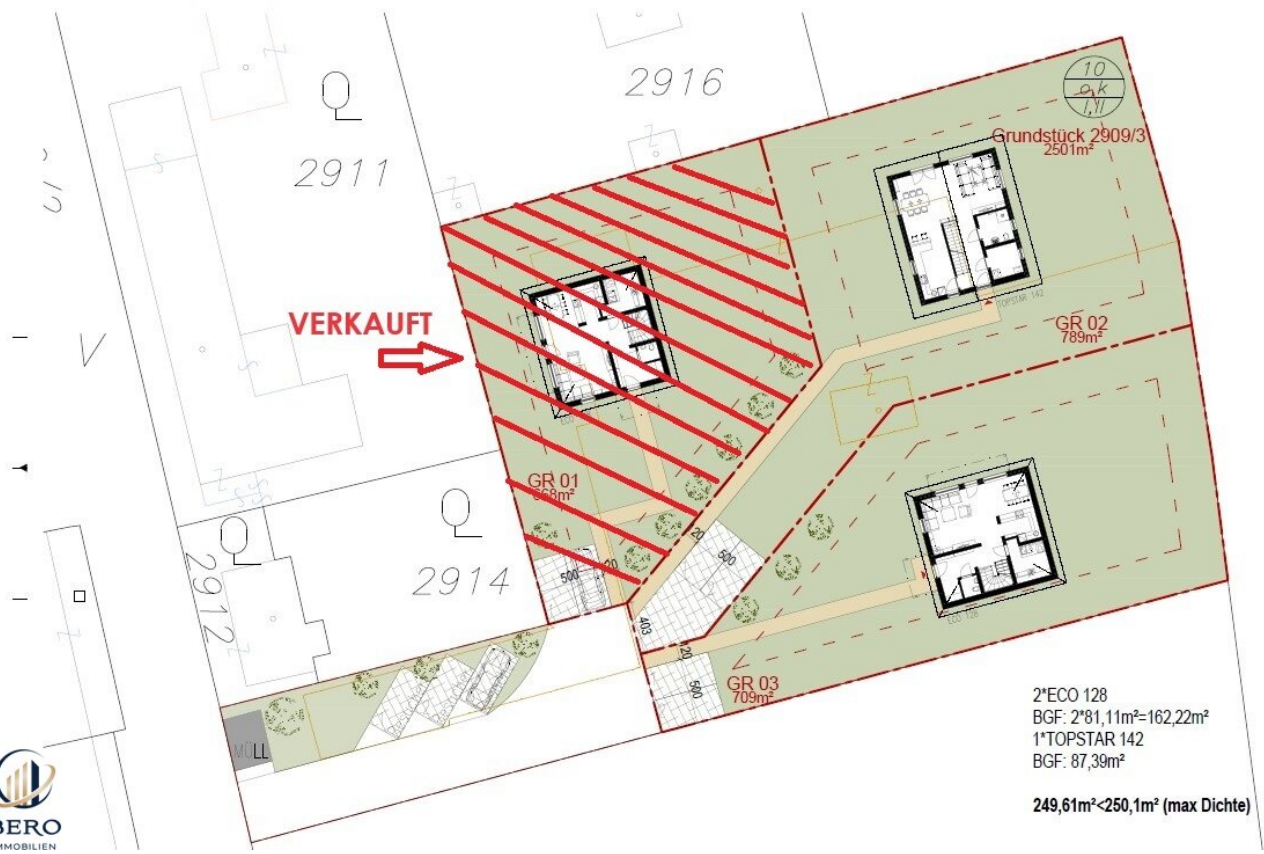
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

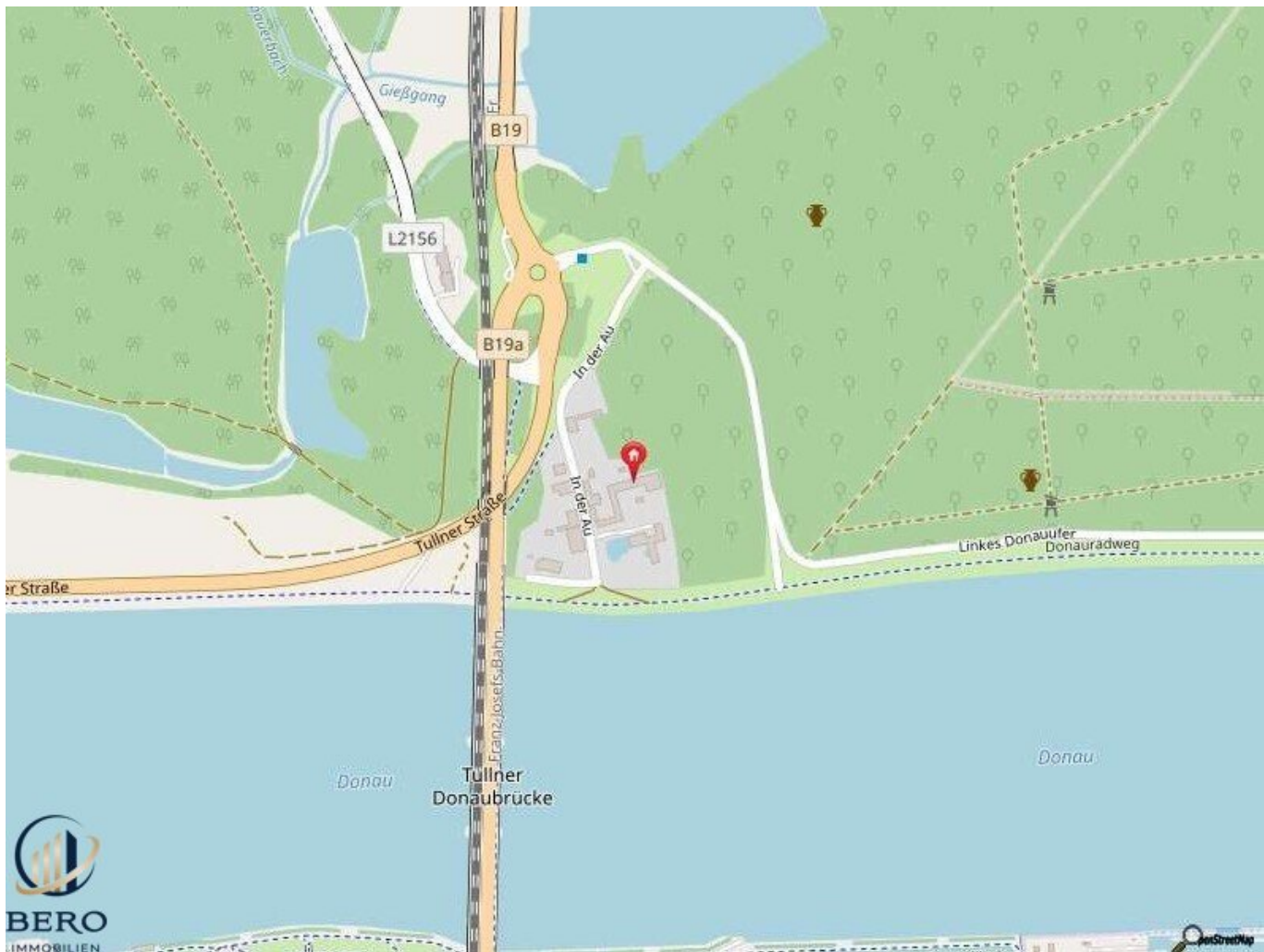












## Objektbeschreibung

**Sie suchen ein Grundstück an der Donau bei Tulln wollen aber trotzdem schnell in Wien sein?**

**Dann führt kein Weg an diesem Schmuckstück vorbei!**

### **Beschreibung des Grundstücks**

- Eigengrund
- **Baubewilligt**
- Ebene Lage
- **bereits Aufgeschlossen! (Aufschließungskosten von €28.653.- bereits bezahlt)**
- **sowie €8.100.- Anschlussgebühr für Strom/Wasser/Kanal**
- nicht einsehbar
- Blick auf und über die Donau gegeben
- **nur 2 Minuten zu Fuß zur Donau**, perfekt um sich im Sommer abzukühlen oder die Aussicht zu genießen
- das Grundstück kann noch um rund 70 cm aufgeschüttet werden
- **Bauklasse I+II, es sind 3 Etagen möglich**
- Verbaubarkeit, gesamt ca. 160 m<sup>2</sup> (EG & OG)

- es gilt die NÖ Bauordnung
- kein Bauzwang

### **Detaillierter Überblick:**

Das **Grundstück** mit einer **Gesamtgröße** von **ca. 821 m<sup>2</sup>** teilt sich auf **anteilige ca. 112 m<sup>2</sup> Zufahrtsstraße** mit **KFZ-Stellplatz** auf und die restlichen **ca. 709 m<sup>2</sup>** können Sie **individuell bebauen**. Über einen Radweg sind es nur rund 800 m bis in die Tullner Innenstadt. Eine Bushaltestelle gibt es ebenso in der näheren Umgebung.

**Verbaubar** sind **pro Geschoss** ca. 82 m<sup>2</sup>.

**Wohn-/Nutzfläche** im EG & OG **gesamt=** ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kanal und Wasser befinden sich bereits am Grundstück, die Ergänzungsabgaben dafür wurden bereits entrichtet. Strom- sowie der zugehörige Verteilerkasten sind ebenfalls vorhanden und bezahlt. Eine Einfriedung mit Paneel Sichtschutz ist ebenso vorzufinden, wie auch die Zufahrtsstraße. Diese wurde neu errichtet. Weiters wurde der Müllbereich in die neue Zufahrtsstraße integriert und mit beschichtetem Blech verkleidet.

Die Leitungen für Kanal, Strom und Wasser wurden bereits zum Grundstück und über die private Zufahrt gelegt. Das gesamte Grundstück ist vom Altbestand geräumt worden.

**Diese bereits geleisteten Arbeiten und kosten im Wert EUR 65.000,- müssen an den Objektgeber entrichtet werden.**

**Betreffend möglichen Hochwassers besteht keine Gefahr!**

Ein Kellergeschoss wird auf Grund des Grundwasserspiegels (ca.3 Meter) dennoch nicht empfohlen, wäre jedoch in Dichtbetonweise möglich!

**Sie haben Fragen dazu oder wollen einen persönlichen Termin vereinbaren?**

Dann rufen Sie am besten gleich an - [+43 664 93 021 686](tel:+4366493021686) - **Josef Heiss**, Bero Immobilien GmbH.



Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.750m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap