

## Großes Geschäftslokal im Zentrum



Außenansicht

**Objektnummer: 4322**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	257,75 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	257,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.186,20 €
<b>Kaltmiete</b>	7.088,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	902,13 €
<b>USt.:</b>	1.417,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

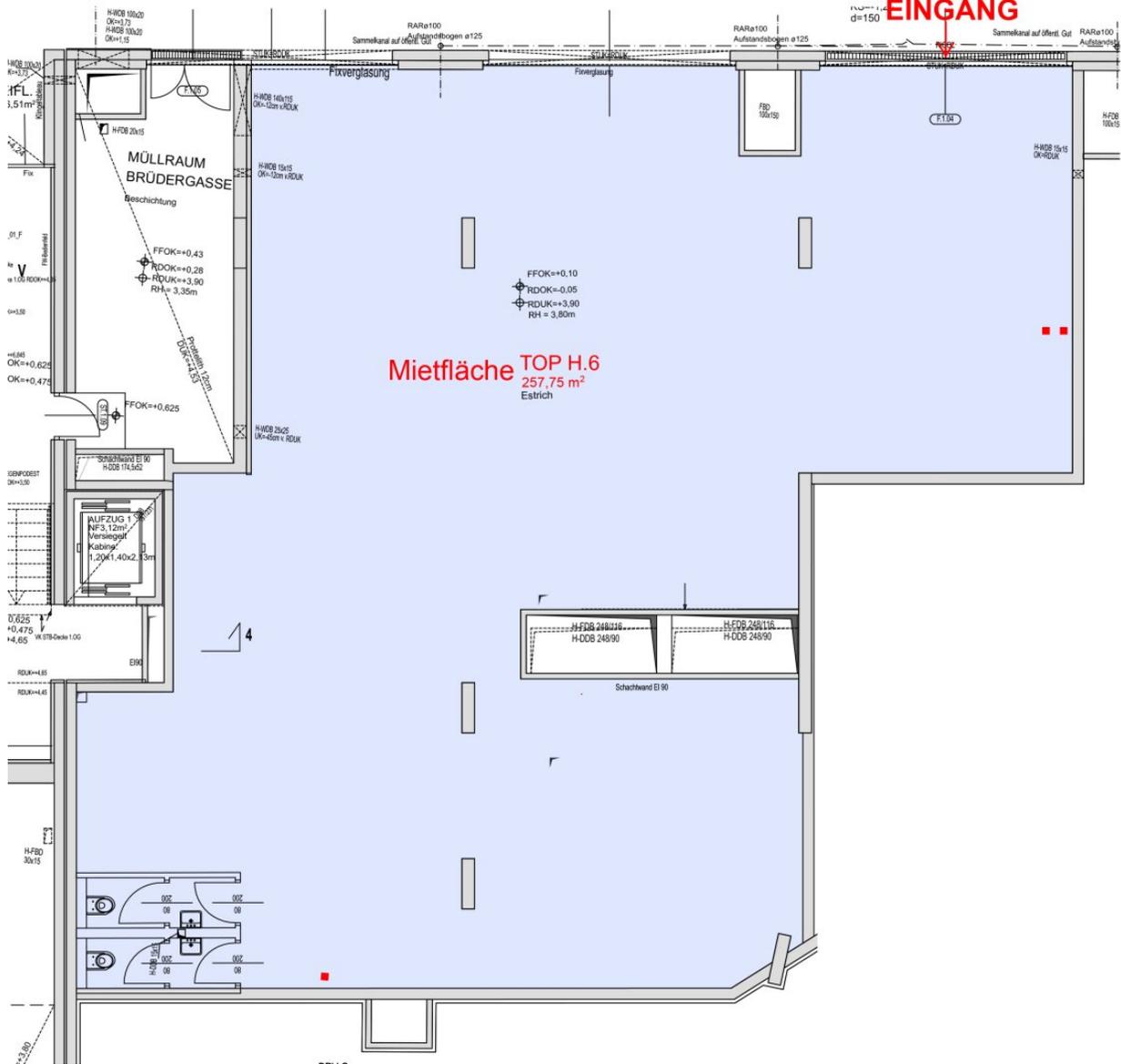
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



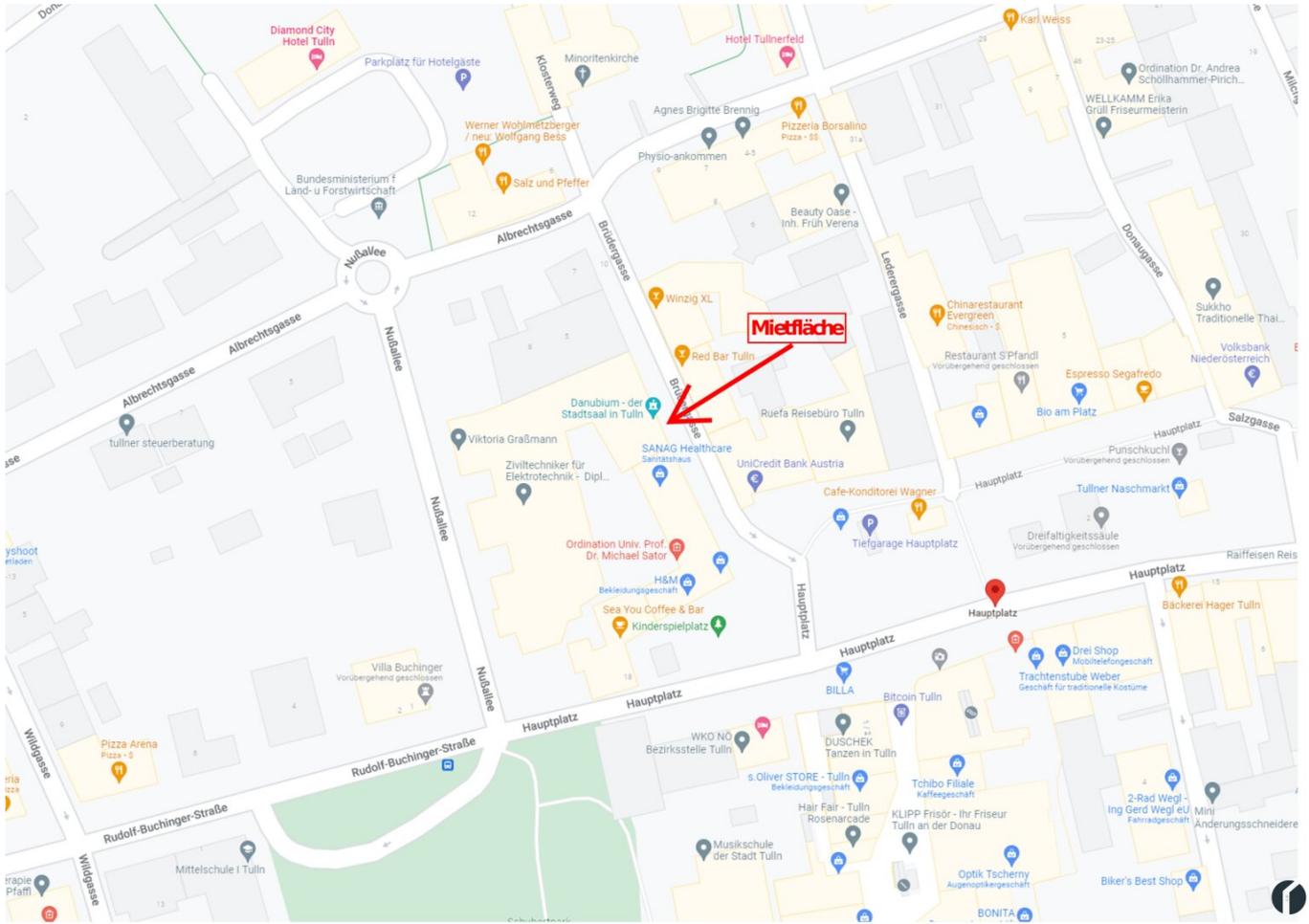




**EINGANG**









## Objektbeschreibung

Ab sofort gelangt ein **ca. 260 m<sup>2</sup>** großes Geschäftslokal im Herzen von Tulln zur Vermietung.

Das in der Stadtoase direkt neben dem Hauptplatz befindliche Geschäftslokal bietet ausreichend Platz für die Verwirklichung Ihrer Ideen und befindet sich noch im Rohzustand ohne Zwischenwände und lässt viel Raum für die individuelle Gestaltung der Räumlichkeiten. Die großzügigen Fensterfronten bieten eine hervorragende Präsentationsfläche für Ihre Produkte oder Dienstleistungen. Das Geschäftslokal ist barrierefrei zugänglich und bereits mit Klimaanlage und Heizungsanlage ausgestattet.

Es besteht auch die Möglichkeit das Objekt zusammen mit dem Obergeschoß zu mieten, womit Sie eine Gesamtfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> zur Verfügung hätten. Bei alleiniger Nutzung des Erdgeschosses wird der Vermieter dieses noch vom 1. Stock abtrennen. Weiters stehen bei Anmietung des OG bei Bedarf dort auch noch Lagerräume im Ausmaße von ca. 100m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Gesamtmiete versteht sich inkl. Betriebskosten und 20 % Ust., jedoch exkl. Heizung, Strom, Kalt- und Warmwasser.

Ein langfristiger Mietvertrag ist möglich und bietet Ihnen somit die notwendige Sicherheit für Ihre weitere Planung.

**Lage:** Das Objekt befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Tullner Hauptplatz und durch die zahlreichen Geschäfte und Lokale ist eine hohe Kundenfrequenz gegeben. Tulln selbst zeichnet sich durch seine gute Erreichbarkeit sowohl öffentlich über den Tullnerfelder Bahnhof als auch mit dem Auto über die S5 aus. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe der Parkgarage am Hauptplatz bietet Ihnen eine gute Erreichbarkeit sowie Parkmöglichkeiten (1/2 Stunde gratis Parken in der Tiefgarage Hauptplatz ).

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap