

Barrierefreie Praxisfläche im 2. OG nahe Zentrum Tulln



Objektnummer: 1568

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	137,00 m²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	102,20 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.438,50 €
Kaltmiete	1.938,50 €
Miete / m²	10,50 €
Betriebskosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





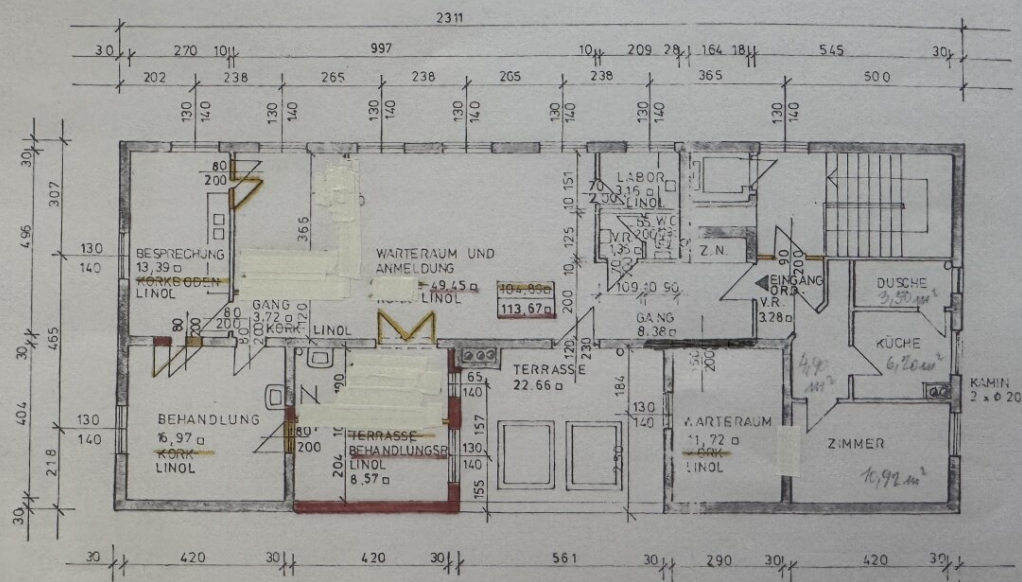












2. OBERGESCHOSS



LEGENDE

- ALTBESTAND
- ABBRUCH

Objektbeschreibung

Exposé – Barrierefreie Praxisfläche im 2. OG nahe Zentrum Tulln

Adresse: Nahe Stadtzentrum Tulln

Fläche: ca. 137 m²

Lage: 2. Obergeschoss, Personenlift vorhanden

Verfügbarkeit: sofort

Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene Praxisfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes in zentrumsnaher Lage von Tulln. Sie ist barrierefrei über einen Personenlift erreichbar und verfügt über eine funktionale Raumaufteilung, die optimal für den Betrieb einer Arztpraxis, Gemeinschaftspraxis oder therapeutischen Einrichtung geeignet ist.

Die Einheit umfasst sechs Räume, Dusche, Küche, WC und wurde bislang als Arztpraxis geführt. Eine Nutzung ohne wesentlichen Umbau ist daher sofort möglich.

Fenster: 2024 erneuert

Heizung: Neue Gastherme wird in Kürze installiert

Klimaanlage: In einem Raum vorhanden (Funktion nicht garantiert)

Raumaufteilung (ca.-Angaben)

- Eingangsbereich / Flur
- Dusche: 3,50 m²
- Küche: 6,20 m²
- Zimmer: 10,92 m²
- Warteraum: 11,72 m²
- Labor: 3,16 m²
- WC: 2,00 m²
- Terrasse: 22,66 m²
- Warteraum & Anmeldung: 49,45 m²
- Behandlungsraum 1: 16,00 m²
- Behandlungsraum 2: 16,97 m²
- Besprechungszimmer: 13,39 m²

Parkmöglichkeiten

Für Patienten stehen ca. 30 PKW-Stellplätze am Gelände zur Verfügung.

Die Vermietung dieser Plätze an Ärzte oder Mitarbeiter ist nicht möglich – jedoch befinden sich in unmittelbarer Nähe ein Parkhaus sowie weitere öffentliche Parkmöglichkeiten.

Besonderheiten

- Barrierefreier Zugang durch Lift
- Zentrale Lage, fußläufig zu Nahversorgung & Öffis
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Arztpraxis, Gemeinschaftspraxis, Physiotherapie)
- Renovierungsdetails nach Absprache vor Ort mit offiziellen Interessenten
- Hauptmieter oder zentraler Ansprechpartner bei Gemeinschaftslösungen erwünscht

Mietkonditionen

Mietdauer: langfristig bevorzugt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap