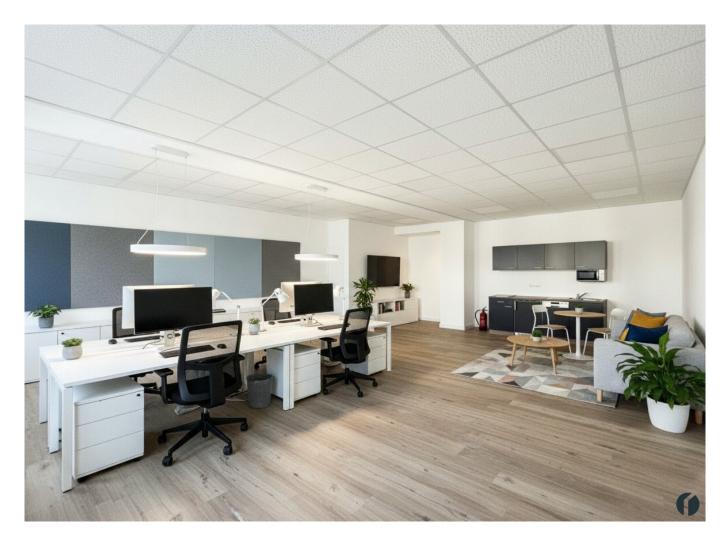
# Schöne Büro/Praxis- bzw. Kanzleiräumlichkeiten im Zentrum



Einrichtungsbeispiel Büro (KI generiert)

**Objektnummer: 4841** 

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Alter: Nutzfläche:

Bürofläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Kaltmiete (netto)
Kaltmiete

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

4.802,40 € inkl. 20% USt.

Büro / Praxis - Praxis

Österreich

3430 Tulln an der Donau

Altbau 107,00 m<sup>2</sup> 77,00 m<sup>2</sup>

3 1 2

4

C 74,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1.074,00 € 1.334,00 € 260,00 € 266,80 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Claudia Friesinger**

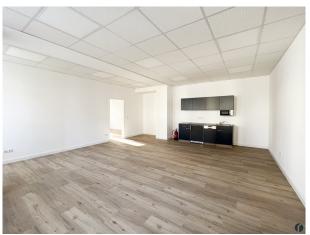
Immobilien86 KG Rudolfstraße 4 3430 Tulln















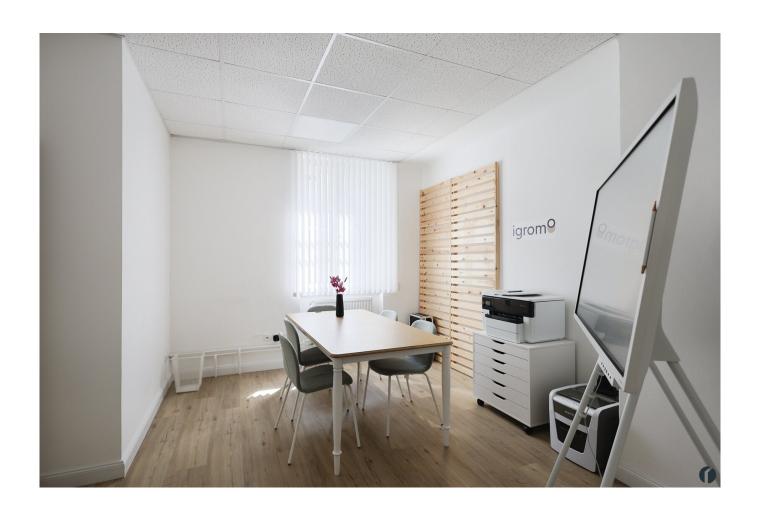
















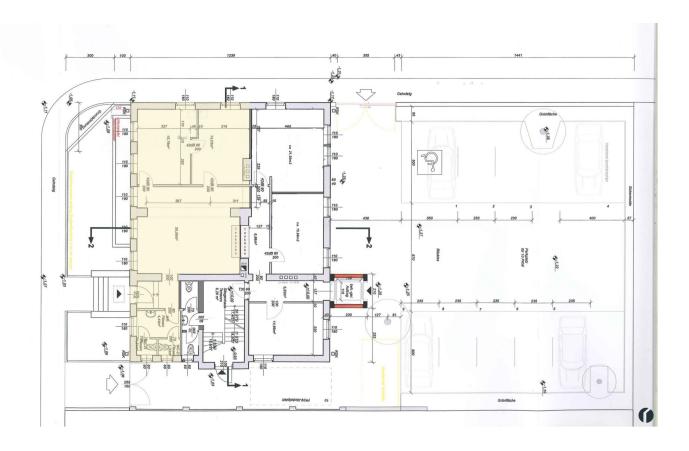


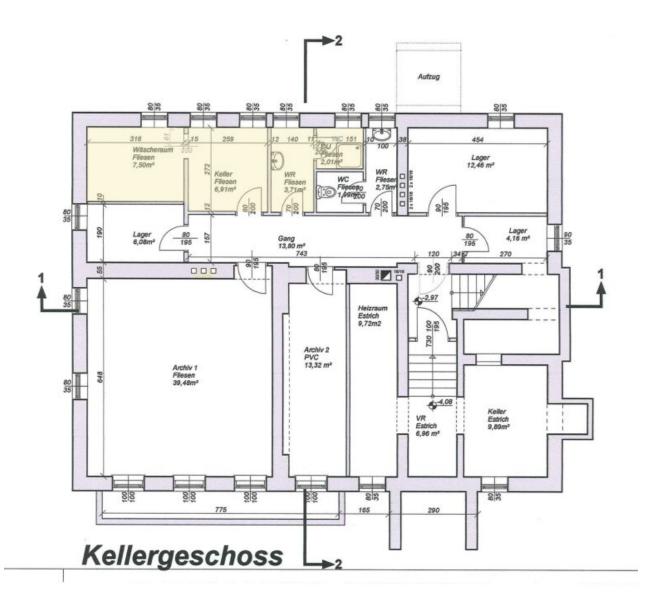














#### Stellplatz Plan 3430 Tulln, Rudolf Buchingerstraße 5

Top 3	Top 4
Top1	Top 1
Top 2	Top 1
Top 2	Top 1
Top 2	Top 1b



### **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung kommen wunderschöne Büro-/Praxis-/Kanzleiräumlichkeiten mit 3 Zimmern im Zentrum von Tulln in unmittelbarer Nähe zum Hauptplatz.

Die Räumlichkeiten wurden mit einem eleganten und zugleich pflegeleichten Vinylboden in Eichenoptik ausgestattet, renoviert und frisch ausgemalt. Es wurde eine moderne Teeküche (samt Geschirrspüler, Mikrowelle und Kochkeramikfeld) installiert. Das Objekt verfügt über eine WC-Anlage mit getrennten Toiletten. Sämtliche Räume sind durch die großen Fenster bestens mit Tageslicht versorgt.

Im Souterrain befinden sich weitere Räumlichkeiten, die Ihnen mit den anderen Mietern der Praxis im Erdgeschoss zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen, nämlich eine Küche mit Sitzecke, eine Dusche sowie ein weiterer Raum mit Spinden für die Mitarbeiter sowie die Möglichkeit eine Waschmaschine anzuschließen.

Geheizt wird mit einer Gas Zentralheizung, die Kosten dafür werden mittels monatlichem Akonto aliquot vorgeschrieben. Die Kosten für Strom werden ebenfalls anteilsmäßig verrechnet. Der Mietvertrag wird auf unbefristete Zeit abgeschlossen.

## Top 1a: 77m2 besteht aus 3 Räumen sowie WC Anlage mit getrennten Toiletten im Erdgeschoss

#### monatliches Energiekosten Akonto:

Heizungsakonto netto € 188,33

Stromakonto € 42,40

#### Parkplätze:

Von den sich im Hof befindlichen Parkplätze stehen 4 Parkplätze zur optionalen Miete zur Verfügung. Die Kosten dafür betragen pro Parkplatz 42,04 zzgl. 20% Ust. Der Parkplatz ist durch ein elektrisches Einfahrtstor versperrt, das sich mittels Fernbedienung öffnen lässt.

#### Lage:

Die Nähe zum Hauptplatz, der dort befindlichen Tiefgarage sowie den vielen Geschäften und den Kaffeehäusern bietet auch den Kunden die Möglichkeit eventuelle Wartezeiten für Einkäufe etc. zu verwenden. Zur wunderschönen Donaulände gelangt man zu Fuß in ca. 5 Minuten.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass

aufgrund wiederholter Beauftragung zur Vermieterseite ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <6.000m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <1.000m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <4.000m Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap