

Attraktive Büro- oder Praxisfläche im Zentrum von Tulln



Einrichtungsbeispiel Büro (KI generiert)

Objektnummer: 4683

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,80 m ²
Nutzfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 253,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,07
Kaltmiete (netto)	600,00 €
Kaltmiete	675,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
USt.:	135,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

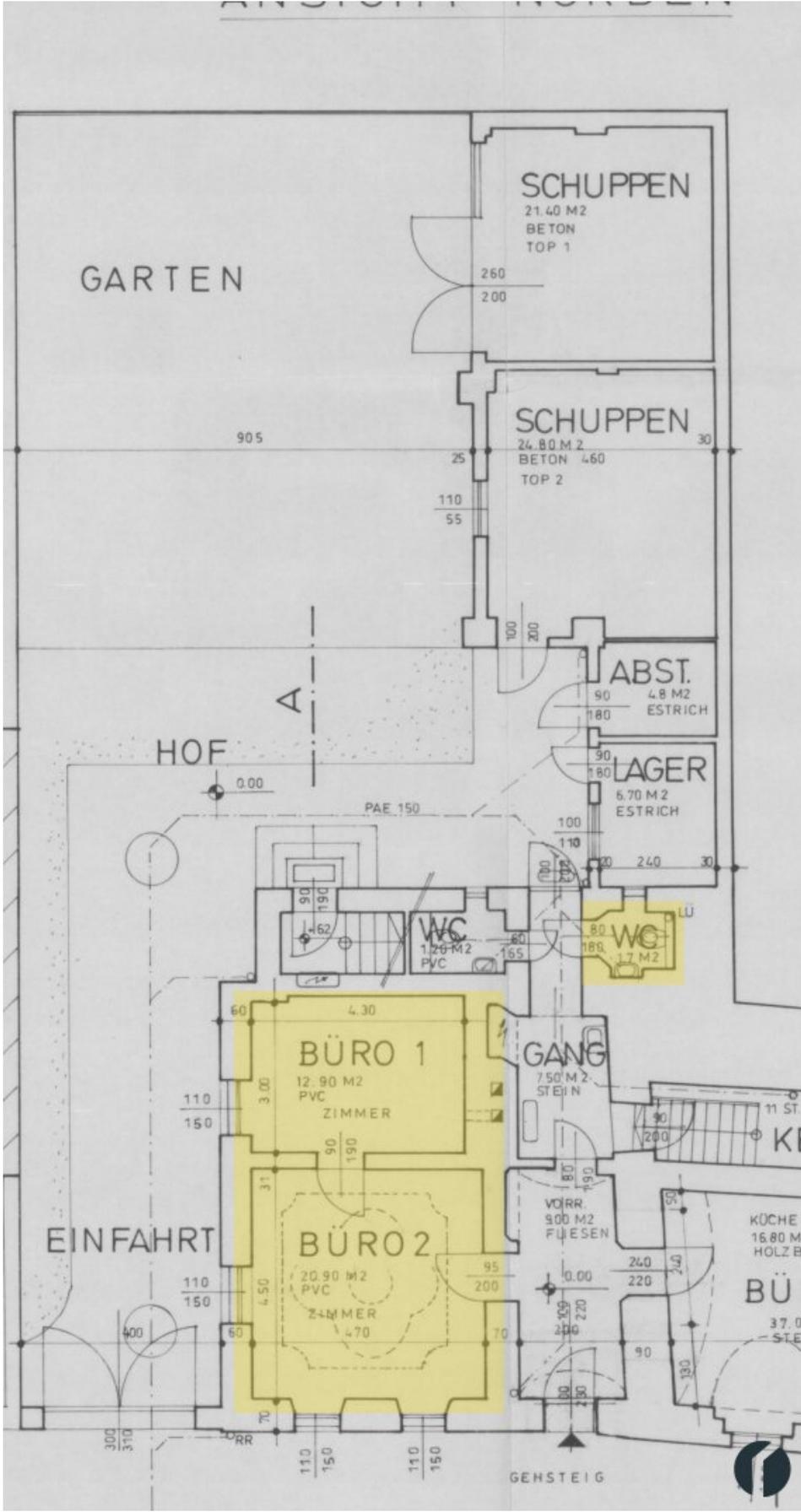
H +436641435340











Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus in der Wiener Straße und bietet Ihnen die perfekte Basis für Ihre geschäftlichen Aktivitäten in zentraler Lage.

Ob als **Büro für kreative Projekte** oder als **Praxis für medizinische Dienstleistungen** – hier eröffnen sich Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten!

Mit einer monatlichen Miete von nur **€ 810,- inkl. USt und Betriebskosten** überzeugt dieses Objekt nicht nur wirtschaftlich, sondern auch durch seine attraktive Lage in einer dynamischen Umgebung.

Die beiden **frisch renovierten, hellen Räume** sind ideal geschnitten und lassen sich flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestalten. Durch die Fensterfronten genießen Sie ein angenehmes Maß an Tageslicht, was eine positive Arbeitsatmosphäre schafft.

Ausstattung im Überblick:

- Zentralheizung
- Parkettboden
- Anschlüsse für eine Küche vorhanden
- WC

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung und Radiatoren. Das monatliche Akonto für die Heizkosten beträgt € 50,- netto.

Lagevorteile:

Tulln an der Donau begeistert durch seine hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Ob mit Bus oder Bahn – Sie und Ihre Kunden erreichen die Immobilie bequem. In unmittelbarer Nähe befinden sich **Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum**. Alles, was man täglich braucht, liegt direkt vor der Tür.

Nutzen Sie die Chance, Ihr Geschäft in dieser lebendigen Lage zu etablieren – und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Büro- oder Praxisfläche bietet.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten. Objektunterlagen sowie die genaue Liegenschaftsadresse werden ausschließlich nach Kontaktaufnahme weitergegeben.

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 <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap