

Helle, großzügige Büroräume in Top-Innenstadtlage von Tulln – Arbeiten mitten im Zentrum



Einrichtungsbeispiel Büro (KI generiert)

Objektnummer: 4883

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1950
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	156,76 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Keller:	13,32 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,60 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.920,00 €
Kaltmiete	2.320,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	464,00 €
Provisionsangabe:	

8.352,00 € inkl. 20% USt.

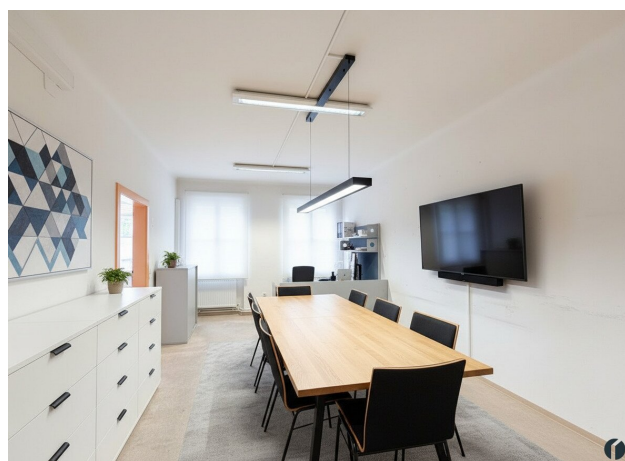
Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

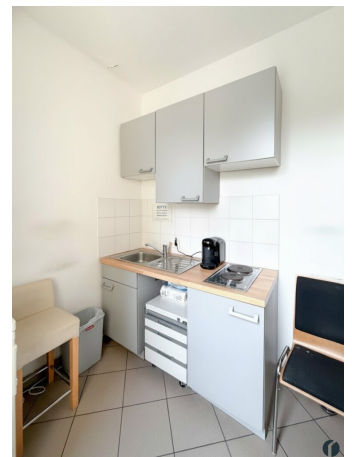
H +436641435340

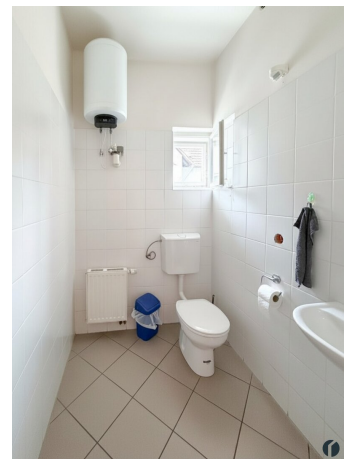






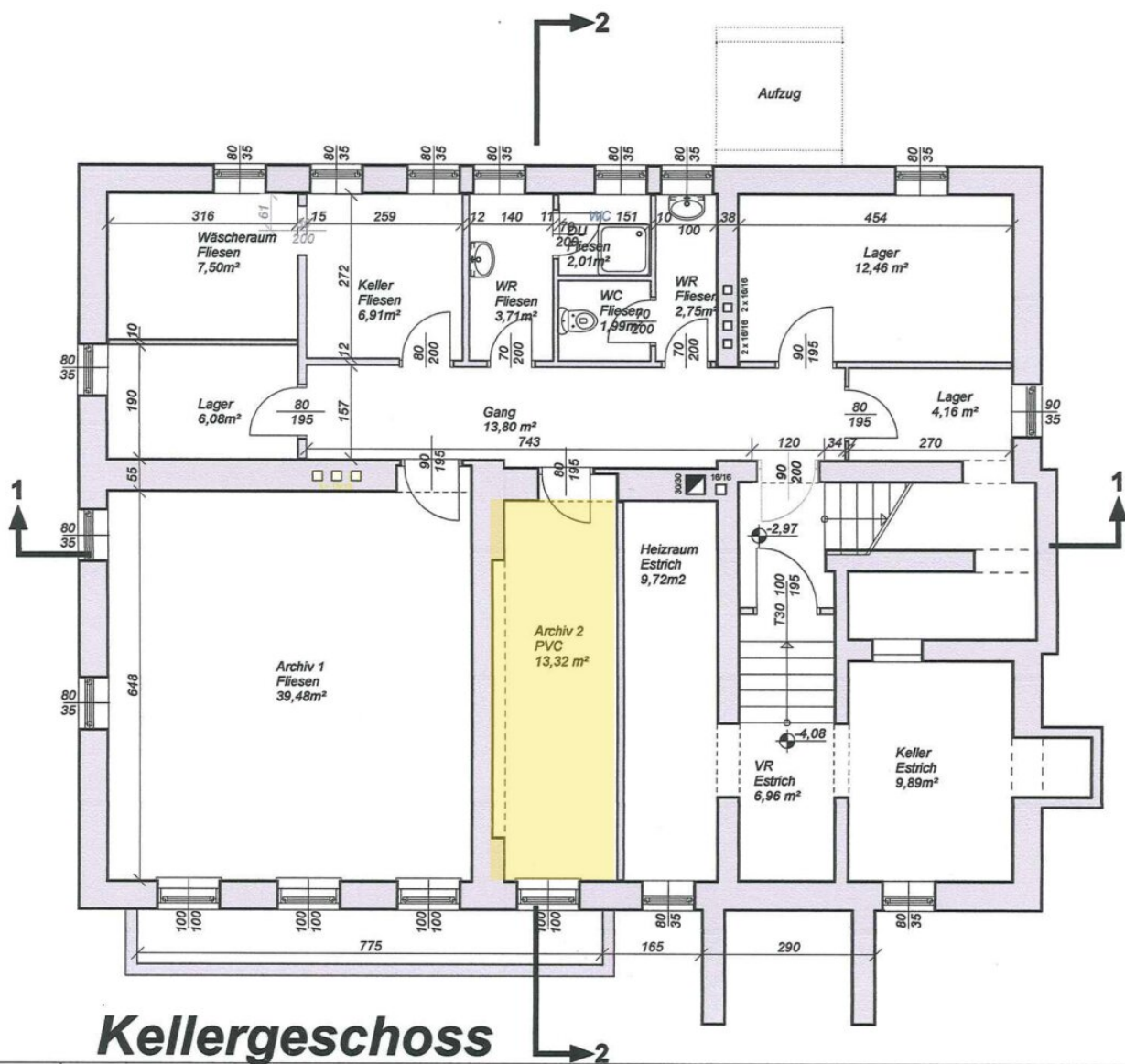












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen großzügige **Büro-, Praxis- oder Kanzleiräumlichkeiten** mit insgesamt **6 Zimmern** in bester Innenstadtlage von **Tulln**.

Die Einheit befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Hauses und überzeugt durch ihre **helle, freundliche Atmosphäre** – große Fensterflächen sorgen in sämtlichen Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Ein **Aufenthaltsraum mit Teeküche** bietet Platz für Pausen und kleine Besprechungen.

Die Einheit verfügt weiters über eine **WC-Anlage mit getrennten Toiletten** sowie ein **Kellerabteil** zur zusätzlichen Nutzung und ist bequem mit einem Personenaufzug erreichbar.

Ausstattung & Details

- Gesamtfläche: **ca. 156,76 m²**
- **6 Räume**
- **Teeküche** und **WC-Anlage** (getrennte Toiletten)
- **13m2 großes Kellerabteil** inkludiert
- **Gas-Zentralheizung**, monatliches Heizkostenkonto: € 275,– netto
- **Strom**: separat vom Mieter anzumelden
- **Mietvertrag**: unbefristet, 3 Jahre Kündigungsverzicht, 6 Monate Kündigungsfrist

Parkmöglichkeiten

Im Innenhof stehen **Stellplätze** zur optionalen Anmietung zur Verfügung.

- Kosten pro Parkplatz: **€ 42,04 zzgl. 20 % USt**
- Zufahrt über ein **elektrisches Einfahrtstor**, steuerbar per Fernbedienung

Lage

Die Räumlichkeiten befinden sich in **zentraler Lage**, nur wenige Schritte vom **Hauptplatz Tulln** entfernt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Geschäfte, Lokale und Cafés**, die für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen attraktiv sind.

Die **Donaulände** – ideal für kurze Pausen im Grünen – ist in nur **5 Gehminuten** erreichbar.

Auch die **Tiefgarage am Hauptplatz** bietet zusätzliche Parkmöglichkeiten für Besucher und Kunden.

Im Gebäude stehen außerdem weitere Räumlichkeiten im Erdgeschoss im Ausmaß von ca. 77m² Bürofläche zur Verfügung. Weitere Informationen dazu finden sie hier

-> <https://www.immobilien86.at/objektdetail/13803553>

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen **ohne Gewähr**.

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund wiederholter Beauftragung ein **wirtschaftliches Naheverhältnis zur Vermieterseite** 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