

Großzügige Büro/Praxis- bzw. Kanzleiräumlichkeiten im Zentrum



Einrichtungsbeispiel Büro (KI generiert)

Objektnummer: 4895

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:	263,76 m²
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	4
Stellplätze:	4
Keller:	13,32 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.994,00 €
Kaltmiete	3.654,00 €
Betriebskosten:	660,00 €
USt.:	730,80 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

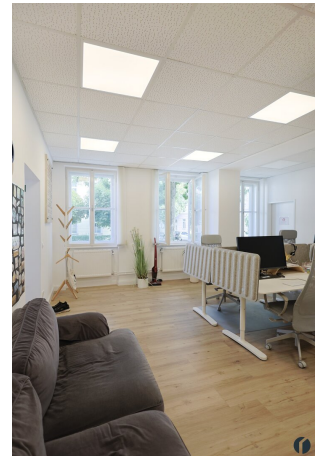
Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln





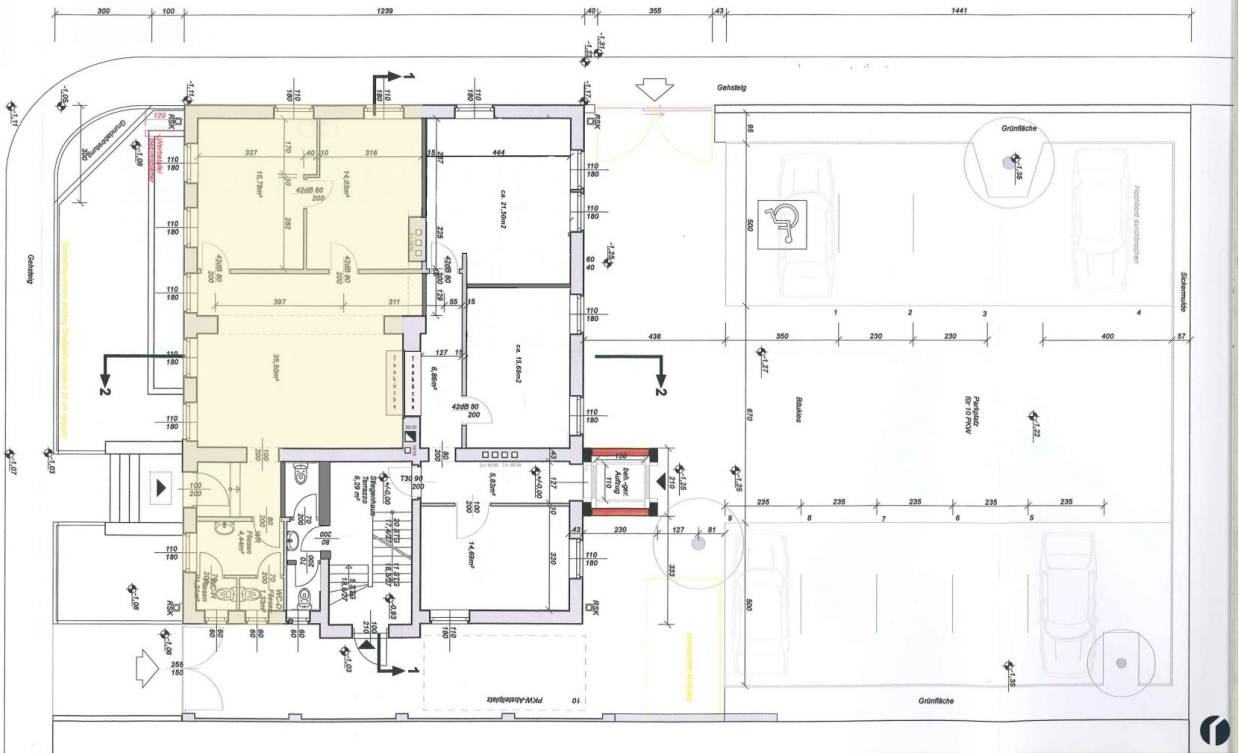




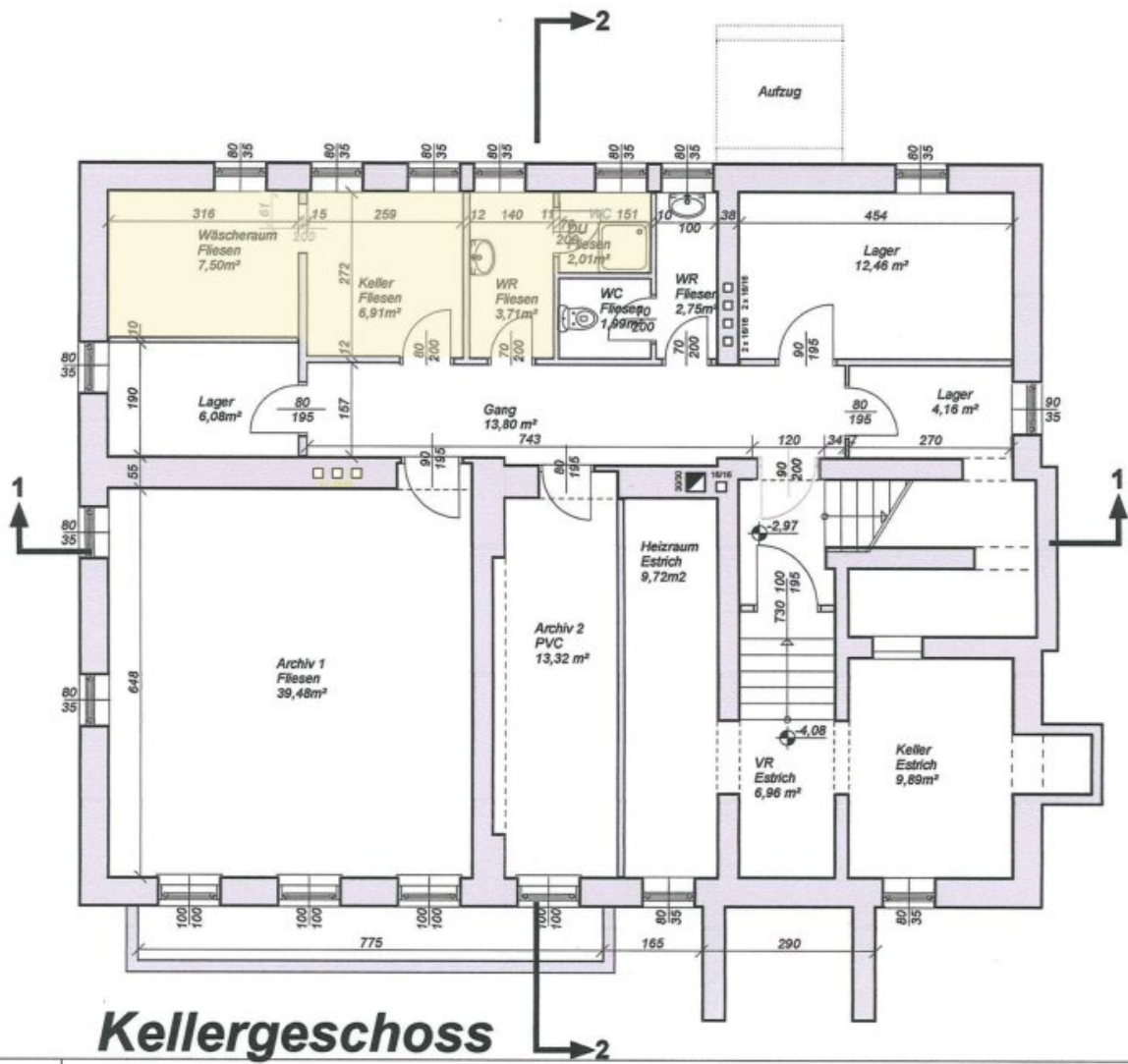








Erdgeschoss



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 gelangen großzügige **Büro-, Praxis- oder Kanzleiräumlichkeiten** mit insgesamt **9 Zimmern auf 2 Etagen** in bester Innenstadtlage von **Tulln**.

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

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) im 1. OG installiert.

Im Souterrain befindet sich eine Küche mit Sitzecke, eine Dusche sowie ein weiterer Raum mit Spinden für die Mitarbeiter sowie die Möglichkeit eine Waschmaschine anzuschließen.

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

Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung, die Kosten dafür werden mittels monatlichem Akonto vorgeschrieben. Im OG befindet sich ein eigener Stromzähler, im EG wird der Strom anteilmäßig verrechnet.

Der Mietvertrag wird auf **unbefristete Zeit** abgeschlossen.

Ausstattung & Details

- Gesamtfläche: **ca. 263,76m²**
- **9 Räume**
- **Teeküche, Küche, Dusche** sowie **2 WC-Anlagen** (getrennte Toiletten)
- **13 m² großes Kellerabteil** inkludiert
- **Gas-Zentralheizung:** monatliches Heizkostenkonto: € 463,33 netto
- **Strom:** separat vom Mieter anzumelden bzw. Akonto-Zahlung im EG
- **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 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