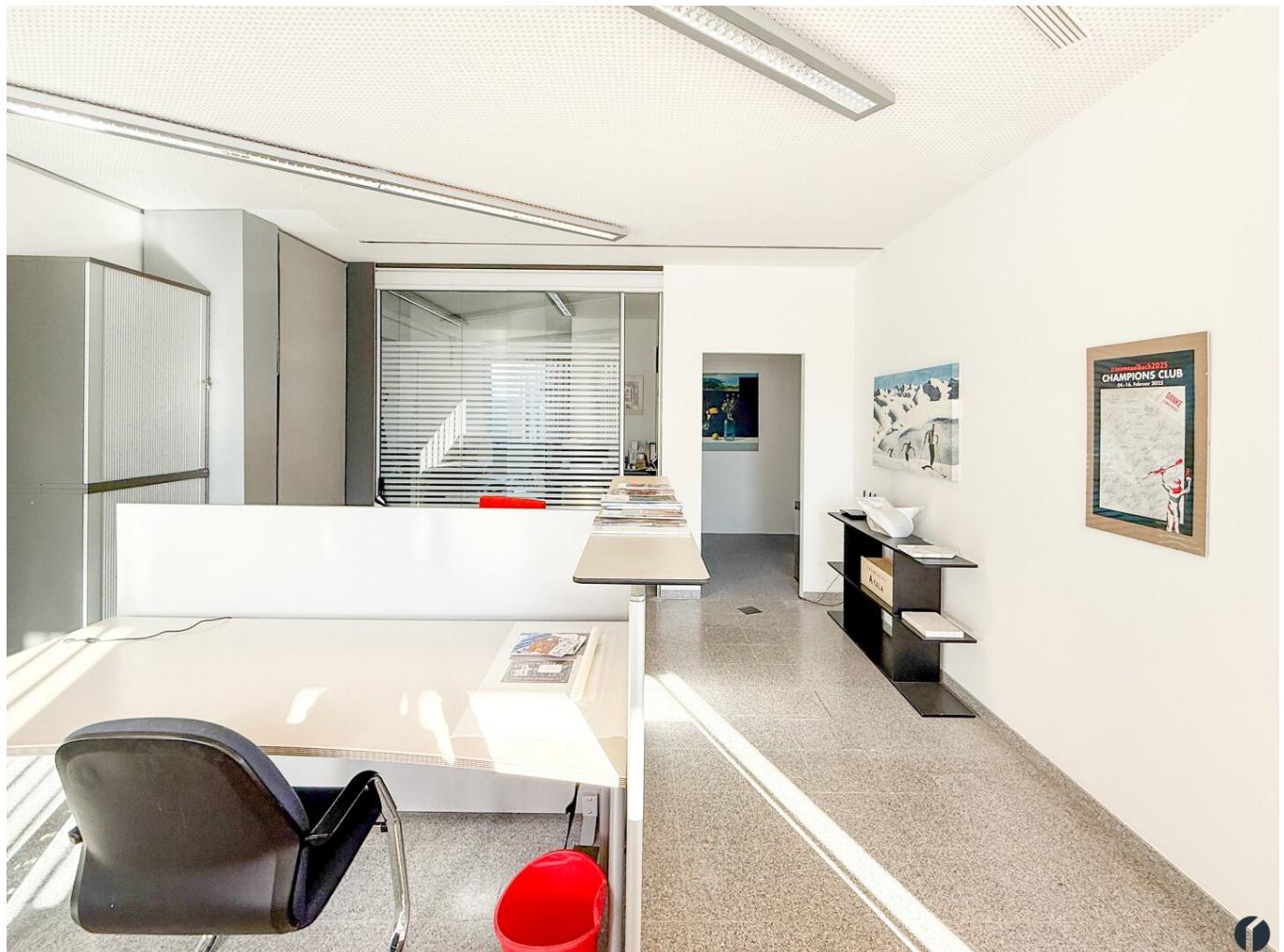


Büro-/Praxis- oder Geschäftsfläche in verkehrsgünstiger Lage



Bürofläche

Objektnummer: 4909

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2000
Bürofläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2
Stellplätze:	4
Keller:	35,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaltmiete (netto)	1.250,00 €
Kaltmiete	1.250,00 €
USt.:	250,00 €
Provisionsangabe:	

4.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

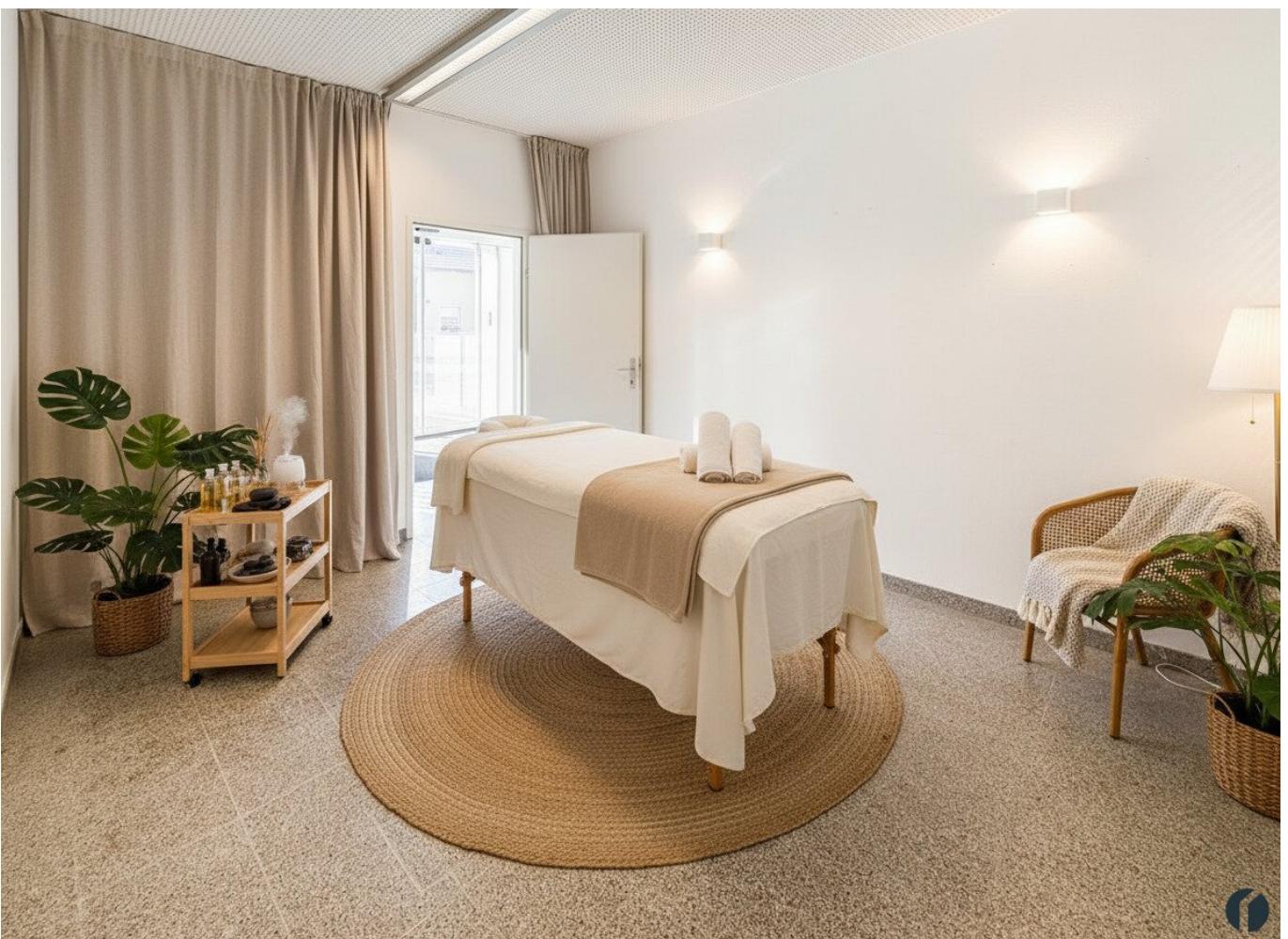


Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

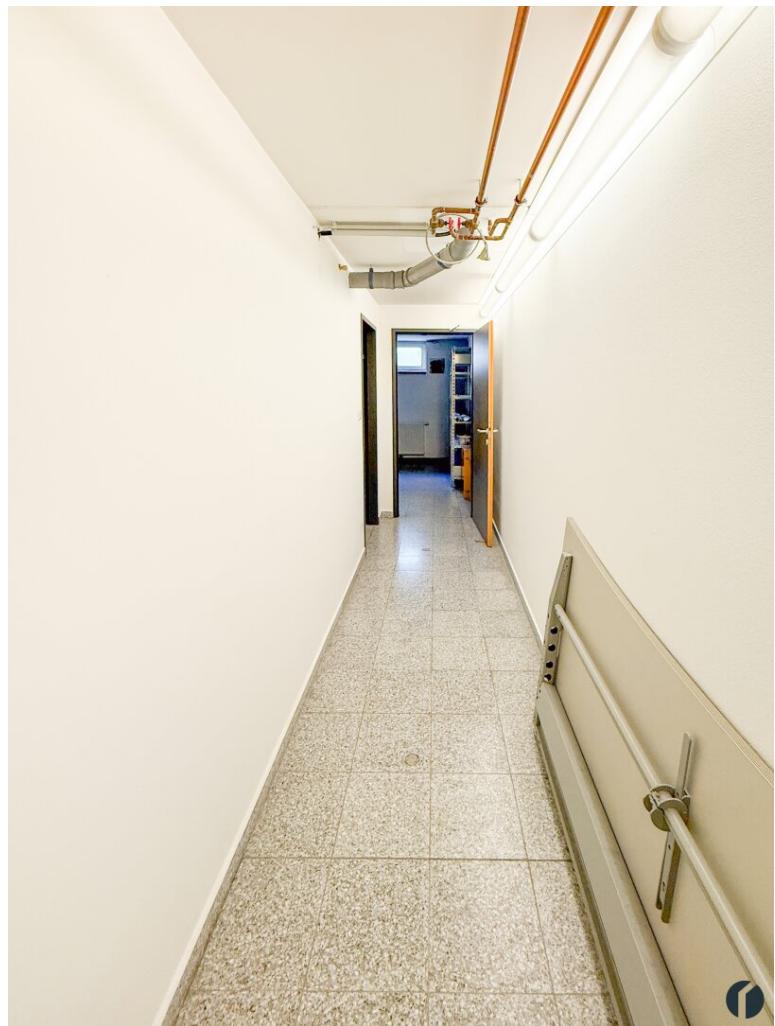
H +436641435340

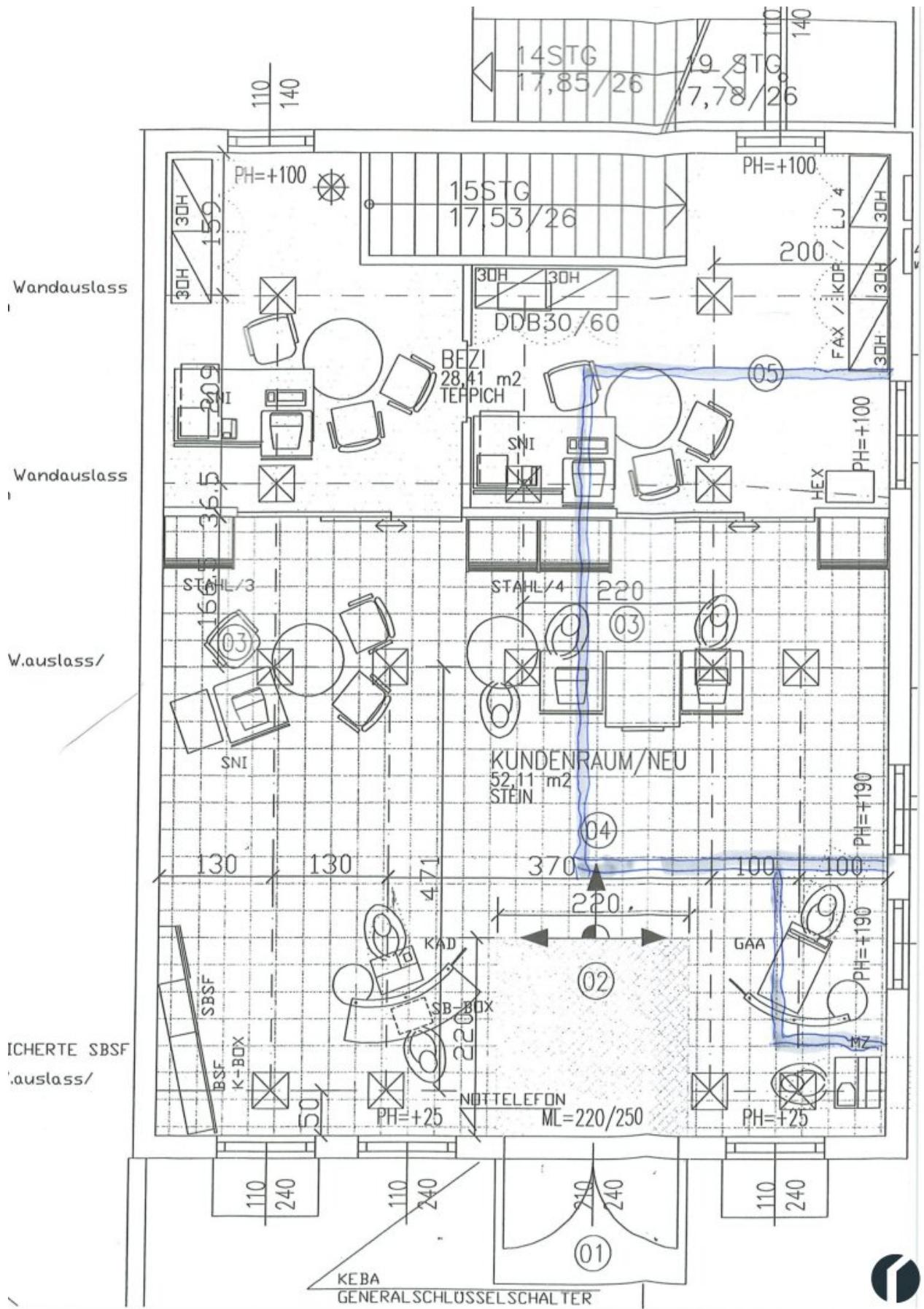












Objektbeschreibung

Das angebotene Gewerbeobjekt überzeugt durch eine vielseitige Nutzbarkeit und eine sehr gute technische Ausstattung. Die Räumlichkeiten sind sowohl für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungszwecke bestens geeignet.

Im Erdgeschoss befindet sich der Hauptbereich mit 2 Räumen, die mit hochwertigem Granitstein- und Teppichboden, einer automatischen Eingangsschiebetür sowie einer modernen Rasterdeckenbeleuchtung ausgestattet sind. Ein WC ist ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden.

Ausstattung & Besonderheiten

- **Bis zu 4 Abstellplätze** direkt am Objekt möglich
- **Serverraum im Kellergeschoss** – vollständig verkabelt
- **Personalraum und zusätzliches WC** im Kellergeschoss
- **Zentralheizung (Gas)** mit Radiatoren
- **Warmwasser elektrisch** über Untertischspeicher
- **Glasfaseranschluss A1** inklusive vollständiger Verkabelung
- **2-fach verglaste Fenster**
- **Klimaanlage mit 2 Splitgeräten**
- **Automatische Eingangsschiebetür**
- **Beleuchtung** mit Rasterleuchten
- **Möblierung** wird kostenfrei zur Verfügung gestellt

Mietkonditionen

- **Miete (pauschal): 1.250 € / Monat zzg. 20% USt**
- **Inklusive Betriebskosten, Heizung und Kaltwasser**

Strom wird separat über eigenen Stromzähler abgerechnet (Anmeldung durch den Mieter)

- **Unbefristete Mietdauer**
- **Kündigungsverzicht** für beide Parteien: **3 Jahre**
- Danach Kündigung **zum Quartalsende, 6 Monate Kündigungsfrist**

Zusammenfassung

Dieses Gewerbeobjekt bietet funktionale Raumlösungen, moderne technische Voraussetzungen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Ausstattung, die umfassende Verkabelung sowie die vorhandene Möblierung ermöglichen einen sofortigen und reibungslosen Start Ihres Betriebs.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund wiederholter Beauftragung zur Vermieterseite ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap