

**Schöne Bürofläche mit ca. 93 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von  
Tulln**



Wohnraum mit offener Küche

**Objektnummer: 5030**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	93,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 202,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,12
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.092,60 €
<b>Kaltmiete</b>	1.325,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,10 €
<b>USt.:</b>	238,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.181,68 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



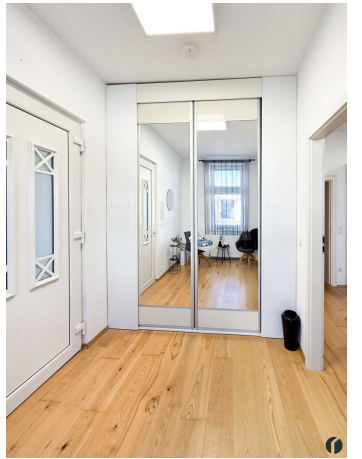
**Katja Wallner**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau



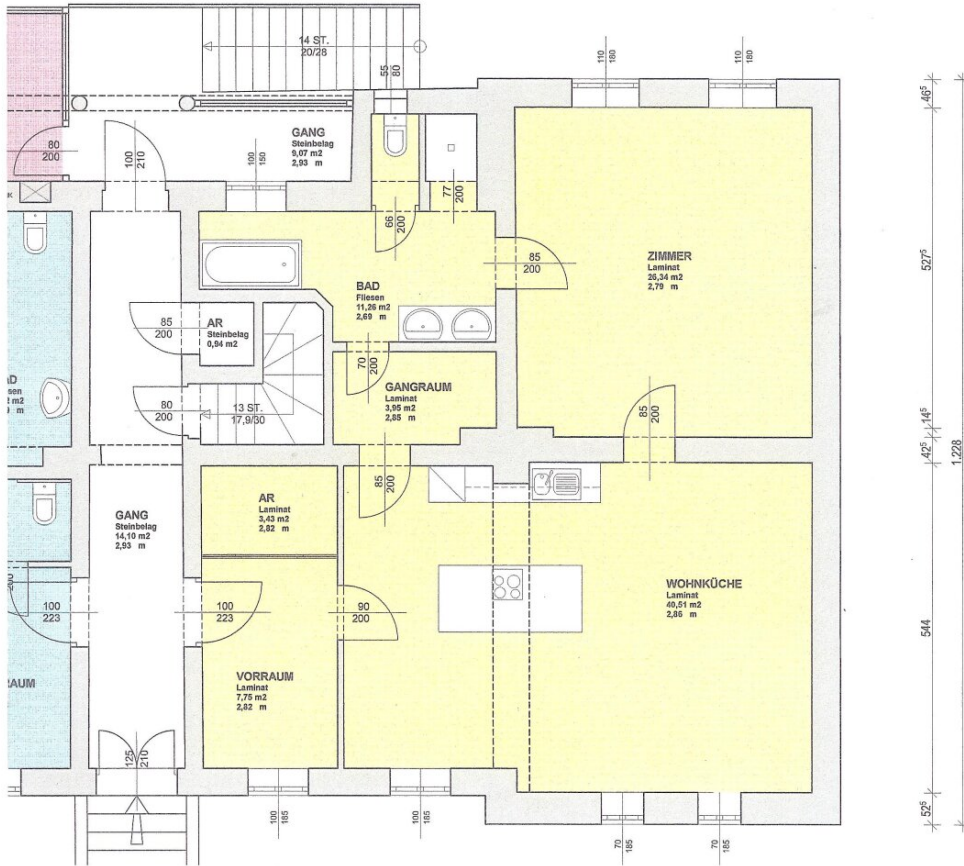








# TOP 3



## Objektbeschreibung

Ab sofort gelangt eine vielseitig nutzbare Bürofläche mit ca. 93 m<sup>2</sup> in ausgezeichneter, zentraler Lage von Tulln zur Vermietung.

Die Einheit überzeugt durch eine flexible Raumaufteilung und eignet sich ideal für Unternehmen, die eine repräsentative und zugleich funktionale Arbeitsumgebung suchen. Sie umfasst ein einladendes Vorzimmer mit begehbare Garderobe, einen ca. 41 m<sup>2</sup> großen, offen gestalteten Arbeitsbereich mit hochwertiger Markenküche sowie einen weiteren Raum, der sich hervorragend als separates Büro, Besprechungsraum oder Rückzugsbereich eignet.

Das stilvolle Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht eine separate Toilette zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil liegt in der Flexibilität der Flächengestaltung: Auf Wunsch können die bestehenden Räume geteilt werden, wodurch bis zu vier separate Büroräume geschaffen werden können – ideal für Teams, Besprechungsräume oder unterschiedliche Arbeitsbereiche.

Die vorhandene Küche sowie die Einbauten im Schrankraum und Badezimmer können ablösefrei genutzt werden.

Beheizt wird die Fläche mittels Gasetagenheizung über Radiatoren, ergänzt durch eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 15,09 m<sup>2</sup> bietet praktische Lager- oder Archivflächen. Ein überdachter Autoabstellplatz im Innenhof rundet das Angebot ab.

Das Mietverhältnis wird auf fünf Jahre befristet abgeschlossen, eine Verlängerung ist bei Bedarf möglich.

## Lage

Die zentrale Lage in Tulln gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sowie Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der Stadtbahnhof ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

## Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen 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 <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 <4.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap