

# Ihr neuer Firmensitz in Tulln – vielseitige Gewerbefläche in Toplage



Beispiel Geschäft (KI\_bearbeitet)

**Objektnummer: 5097**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 29-31
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	177,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	245,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
WC:	2
Stellplätze:	41
Heizwärmebedarf:	C 49,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €
USt.:	340,00 €
Provisionsangabe:	

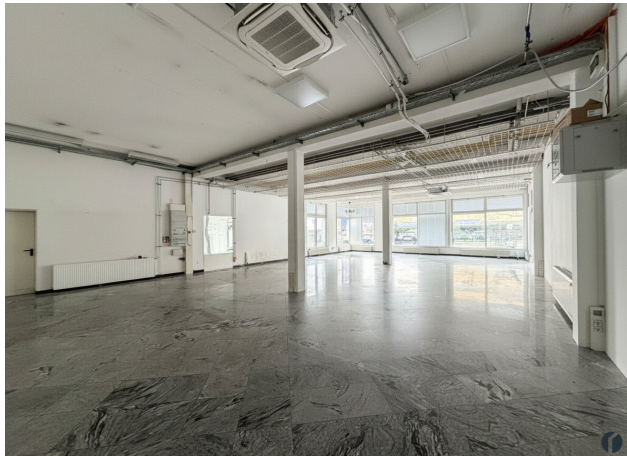
6.120,00 € inkl. 20% USt.

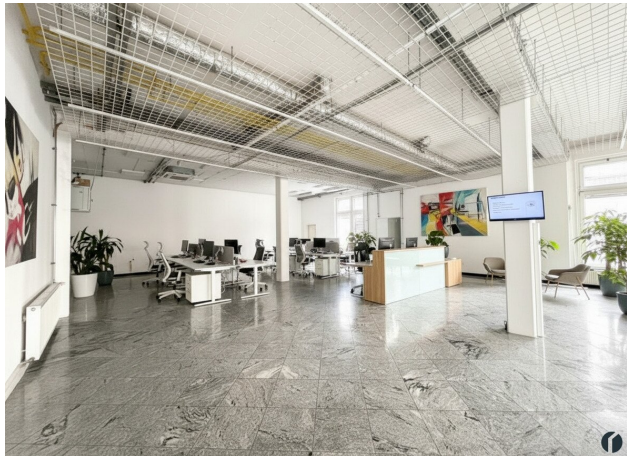
## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

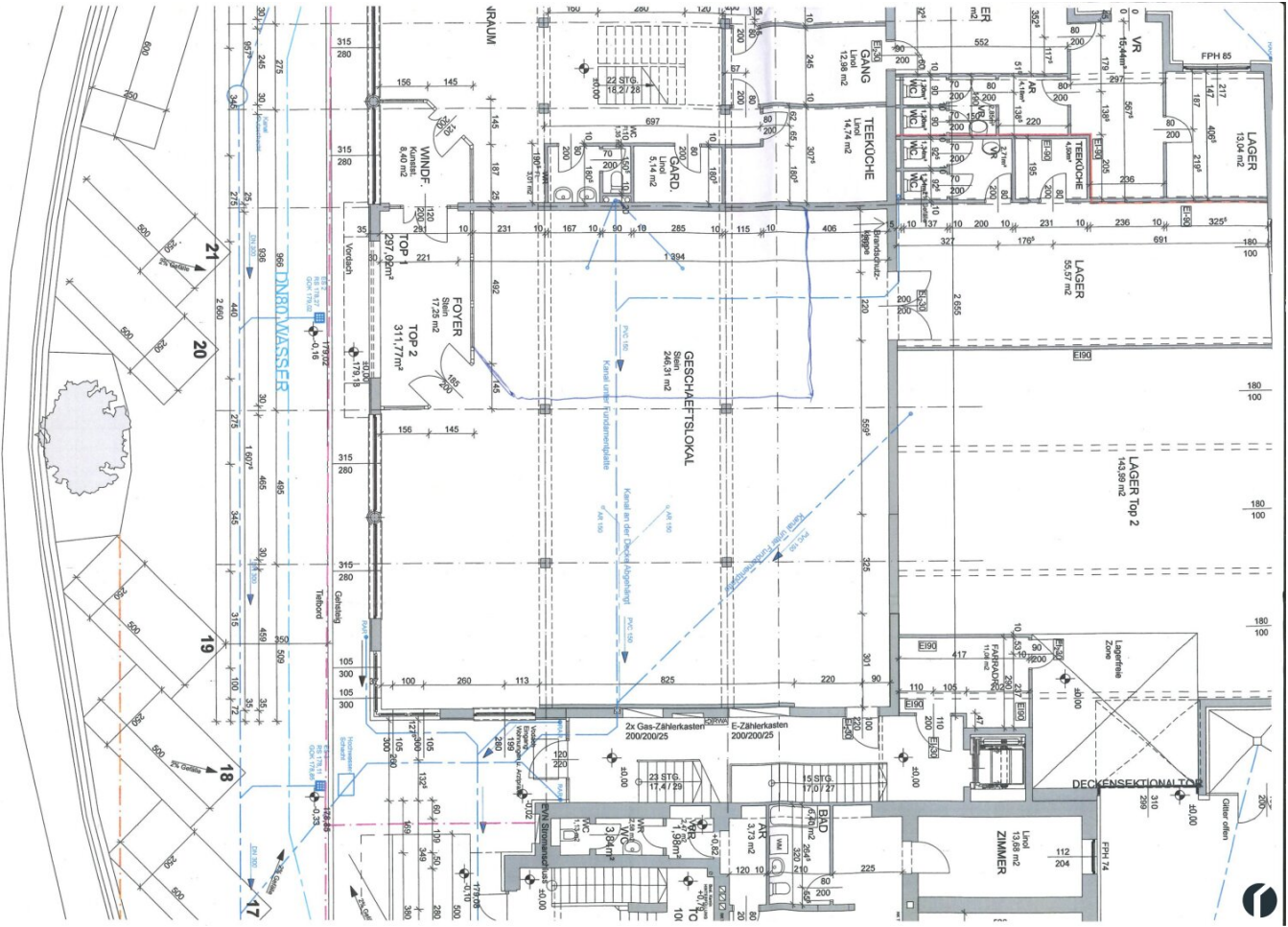












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. **245 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche** in **zentraler Lage von Tulln**, nur wenige Minuten vom Bahnhof und Stadtzentrum entfernt.

Die Fläche eignet sich ideal als **Geschäftslokal, Büro oder Showroom** und überzeugt durch ihre **flexible Nutzbarkeit** sowie eine großzügige Raumhöhe von ca. **3,7 Metern**.

Die Nutzfläche gliedert sich in:

- ca. **177 m<sup>2</sup> Geschäfts-/Bürofläche**
- ca. **56 m<sup>2</sup> Lagerfläche**
- ca. **12 m<sup>2</sup> Nebenflächen: Teeküche und Sanitäranlage**

### Highlights:

- Zentrale, gut frequentierte Lage
- Sehr gute Erreichbarkeit (Bahn & Auto)
- **Bis zu 41 Parkplätze** vor und hinter dem Gebäude nutzbar
- Teeküche mit Geräten vorhanden
- Getrennte Sanitäranlagen
- Klimaanlage
- Vielseitige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

- Große Sichtbarkeit durch zahlreiche Auslagenflächen - ideal zur Präsentation ihrer Ware oder Dienstleistung

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungen**, was den Standort sowohl für Kunden als auch Mitarbeiter besonders attraktiv macht.

### **Interesse geweckt?**

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

### **Hinweis**

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <425m

Klinik <5.950m

Krankenhaus <1.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <475m

Universität <1.150m

Höhere Schule <1.100m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <425m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <350m  
Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <200m  
Bahnhof <150m  
Autobahnanschluss <3.825m  
Flughafen <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap