Zwei gepflegte Büroeinheiten in zentraler, ruhiger Hoflage – einzeln oder gemeinsam anmietbar



Einrichtungsbeispiel Bürofläche 2 (KI generiert)

Objektnummer: 5130

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Alter:	Neubau
Bürofläche:	99,30 m²
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.652,00 €
Kaltmiete	1.793,66 €
Betriebskosten:	141,66 €
USt.:	358,73 €

Provisionsangabe:

6.457,18 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jens Wienberg

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

T 0664 1459491
H 0664 1459491













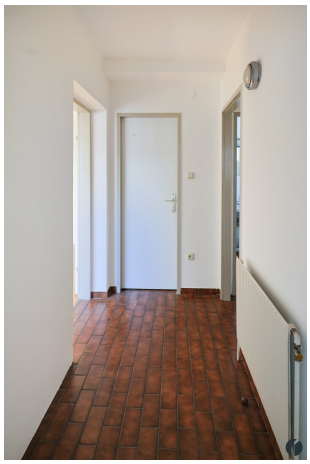




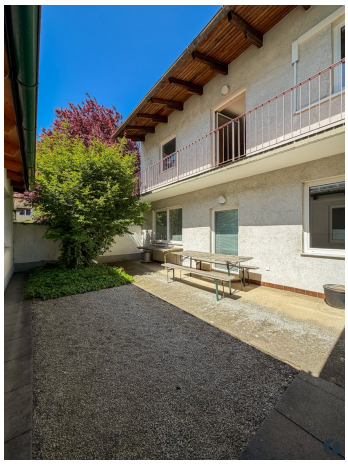









Gemeinsam
mehr erreichen.





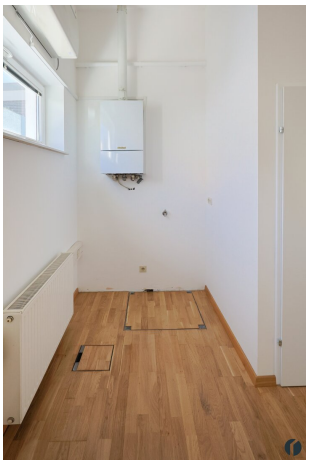










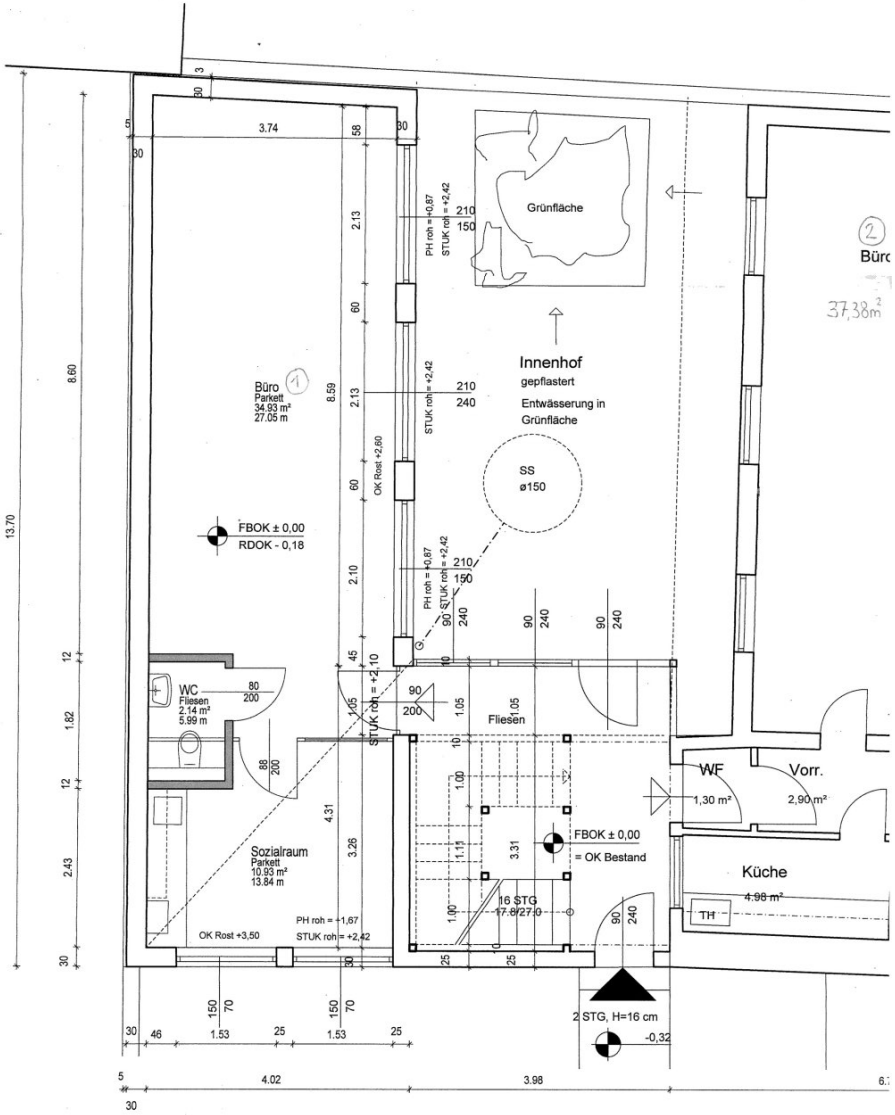




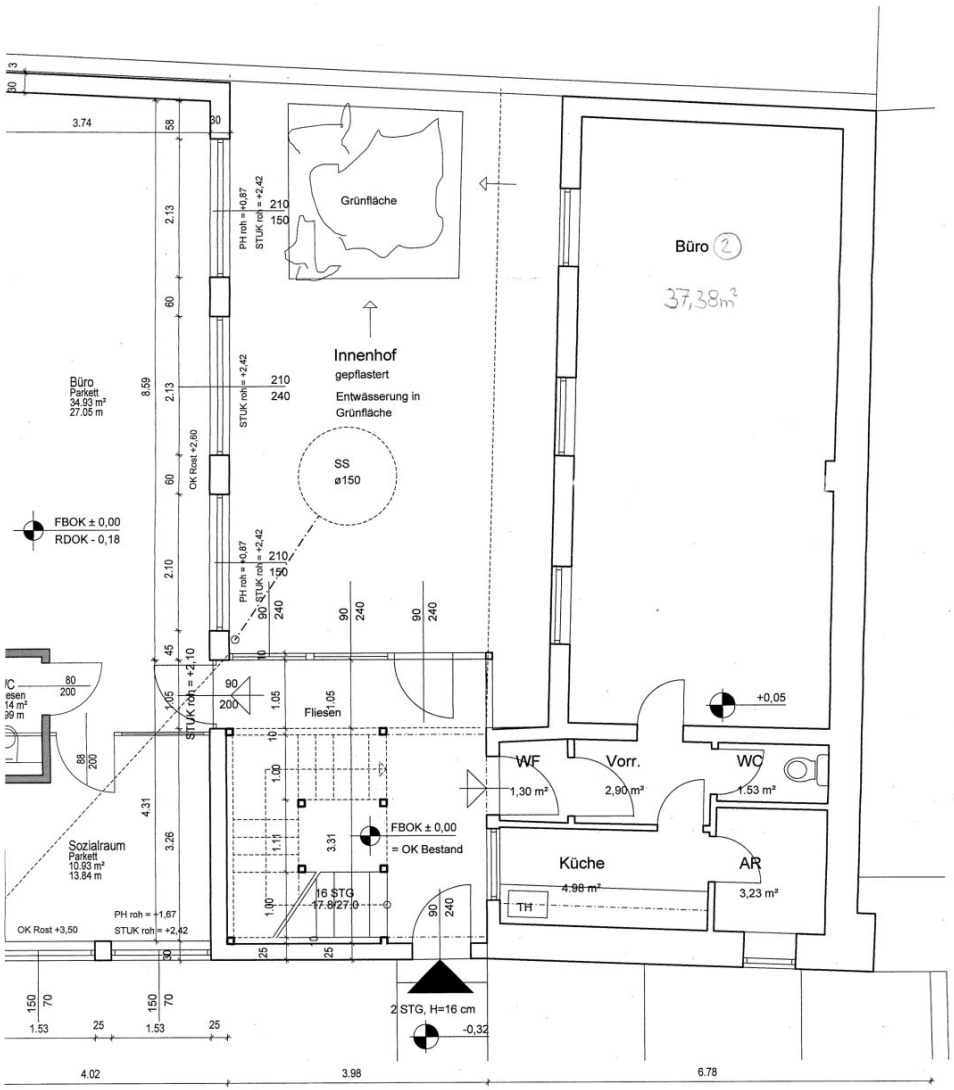








Erdgeschoss - Variante 1



Erdgeschoss - Variante 1

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen 2 gepflegte Büroeinheiten im Erdgeschoss eines Gebäudes, das sich im hinteren Bereich des Grundstücks in ruhiger Hoflage befindet. Die Einheiten verfügen über ca. 48 m² sowie ca. 51,3 m² Nutzfläche und können je nach Platzbedarf einzeln oder gemeinsam angemietet werden.

Bei gemeinsamer Anmietung entsteht eine Bürofläche mit insgesamt ca. 99,3 m², die sich ideal für Unternehmen eignet, die mehrere Arbeitsbereiche, Besprechungsräume, Nebenräume oder getrennte Bürostrukturen benötigen.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Durchfahrt, wodurch auch der Parkplatzbereich bequem erreichbar ist – sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden. Die Büroräume sind über ein gemeinsames, lichtdurchflutetes Stiegenhaus zugänglich und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Beide Einheiten werden vor der erneuten Vermietung weiß ausgemalt und bieten dadurch eine helle, freundliche und moderne Arbeitsatmosphäre.

Der gepflegte Innenhof sowie die Lage im hinteren Grundstücksbereich schaffen ein ruhiges Arbeitsumfeld. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe der Parkgarage Albrechtsgasse bietet zusätzlich eine gute Erreichbarkeit sowie weitere Parkmöglichkeiten.

Büroeinheit 1 – EG links | ca. 48 m²

Die 1. Büroeinheit eignet sich ideal als Büro, Beratungsraum, Praxisfläche oder kleines Dienstleistungslokal.

Der Büroraum ist mit Parkettboden ausgestattet und bietet durch drei große, 2-fach verglaste Fenster einen angenehmen Blick in den ruhigen Innenhof. Innenrollos sorgen bei Bedarf für Sicht- und Sonnenschutz.

Eine moderne Glasabtrennung schafft eine klare räumliche Struktur, ohne den offenen Charakter der Fläche zu verlieren. Ergänzend steht ein Sozialraum zur Verfügung, der ebenfalls mit Parkettboden ausgestattet ist. Hier könnte bei Bedarf eine Küchenzeile untergebracht werden. 2 Oberlichten sorgen zusätzlich für Tageslicht und eine angenehme Raumatmosphäre.

Das WC wurde neu errichtet und mit Fliesenboden und -wänden ausgestattet.

Für Komfort im Arbeitsalltag sorgen eine Klimaanlage, Pendelleuchten im Bürobereich sowie eine vorhandene bzw. vorbereitete Glasfaseranbindung als zeitgemäße Grundlage für schnelles Arbeiten.

Büroeinheit 2 – EG rechts | ca. 51,3 m²

Die 2. Büroeinheit bietet eine praktische Raumaufteilung mit mehreren Nebenräumen.

Die Einheit umfasst einen Windfang, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken, das derzeit als Abstellraum verwendet wird, ein separates WC sowie einen Vorraum. Die unterschiedlichen Bereiche sind mit Fliesenboden sowie Parkett im Büro ausgestattet.

Der Büroraum ist angenehm hell und bietet durch drei große, 2-fach verglaste Fenster einen schönen Blick in den ruhigen Innenhof. Innenjalousien sorgen bei Bedarf für Sicht- und Sonnenschutz.

Auch für Besprechungen oder Präsentationen ist die Fläche gut nutzbar: Platz für einen Beamer ist vorhanden, eine elektrische Leinwand könnte bei Bedarf montiert werden.

Beheizt wird die Einheit über eine Vaillant-Gastherme. Eine Klimaanlage ist in dieser Einheit nicht vorhanden. Könnte jedoch bei Bedarf installiert und die Kosten geteilt werden zw. Vermieter und Mieter aufgeteilt.

Gemeinsame Anmietung beider Einheiten

Bei entsprechendem Platzbedarf können beide Büroeinheiten gemeinsam angemietet werden. Dadurch entsteht eine Bürofläche mit insgesamt ca. 99,3 m², die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – etwa für Bürobetriebe, Beratungsunternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister mit zusätzlichem Bedarf an Neben-, Sozial- oder Besprechungsflächen.

Durch die Kombination beider Einheiten ergibt sich eine praktische Aufteilung in getrennte Arbeitsbereiche. Gleichzeitig stehen mehrere Nebenräume, Sanitärbereiche, eine Küche, ein Sozialraum sowie ein gepflegtes Innenhofumfeld zur Verfügung.

Außenbereich und Parkplätze

Der gepflasterte Innenhof mit kleiner Grünfläche steht als gepflegter Außenbereich zur gemeinsamen Nutzung aller Mieter zur Verfügung und rundet das angenehme Arbeitsumfeld ab.

Bis zu 2 Parkplätze können separat angemietet werden. Die Kosten betragen jeweils € 54,- inkl. 20 % USt pro Monat. Der Zugang zu den Parkplätzen wird durch eine Schranke versperrt. Diese kann mittels Fernbedienung geöffnet werden. Im Herbst´26 werden die Parkplätze saniert.

Mietdauer und Betriebskosten

Die Mietdauer ist auf 5 Jahre befristet.

Das Betriebskosten-Akonto beträgt derzeit € 170,- inkl. USt.

Die Kosten für Gas und Strom werden verbrauchsabhängig abgerechnet.

Highlights auf einen Blick

- 2 gepflegte Büroeinheiten im Erdgeschoss
- ca. 48 m² und ca. 51,3 m² Nutzfläche
- einzeln oder gemeinsam anmietbar
- bei gemeinsamer Anmietung ca. 99,3 m² Gesamtfläche
- Gebäude im hinteren Grundstücksbereich
- ruhige Hoflage
- Zugang über Durchfahrt mit Schranke
- Parkplatzbereich bequem erreichbar
- gemeinsames, lichtdurchflutetes Stiegenhaus
- beide Einheiten wurden neu weiß ausgemalt
- helle Büroräume mit großen 2-fach verglasten Fenstern
- Blick in den ruhigen Innenhof

- Parkettboden in den Bürobereichen
- Innenrollos bzw. Innenjalousien vorhanden
- Sozialraum mit möglicher Küchenzeile in Einheit 1
- Küche in Einheit 2 vorhanden
- separates WC in Einheit 2
- neu errichtetes WC in Einheit 1
- Abstellraum bzw. Server-/Druckerbereich
- Klimaanlage in Einheit 1
- neue Vaillant-Gastherme in Einheit 2
- Glasfaseranbindung vorhanden
- gepflegter Innenhof mit kleiner Grünfläche
- bis zu 2 Parkplätze separat anmietbar
- befristete Mietdauer auf 5 Jahre

Arbeiten und wirtschaften in Tulln

Tulln an der Donau bietet als Standort ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die gut erreichbar, sichtbar und gleichzeitig in einem lebenswerten Umfeld tätig sein möchten. Die Stadt verbindet eine starke regionale Kaufkraft mit sehr guter Infrastruktur, zahlreichen Schulen, Betrieben, Behörden und Freizeiteinrichtungen.

Durch die gute Anbindung an Wien, St. Pölten und Krems sowie die Erreichbarkeit über die Franz-Josefs-Bahn ist Tulln sowohl für Kund:innen als auch für Mitarbeiter:innen attraktiv. Der lebendige Hauptplatz, die Nähe zur Donau, der Donauradweg, der Yachthafen und zahlreiche Veranstaltungen sorgen zusätzlich für Frequenz und machen Tulln zu einem gefragten Standort für Handel, Dienstleistung, Büro und Praxis.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, regionaler Verwurzelung und hoher Lebensqualität macht Tulln zu einem überzeugenden Standort für Unternehmer:innen, die langfristig planen und sich gut positionieren möchten.

www.tulln.at

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse können vorab nicht erteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <1.500m

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap