Arbeiten im Zentrum von Tulln



Einrichtungsbeispiel Bürofläche (KI generiert)

Objektnummer: 5129

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Alter:	Neubau
Bürofläche:	51,30 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	826,00 €
Kaltmiete	896,83 €
Betriebskosten:	70,83 €
USt.:	179,37 €

Provisionsangabe:

3.228,59 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jens Wienberg

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

T 0664 1459491
H 0664 1459491











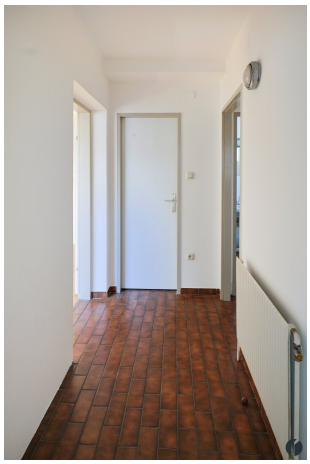










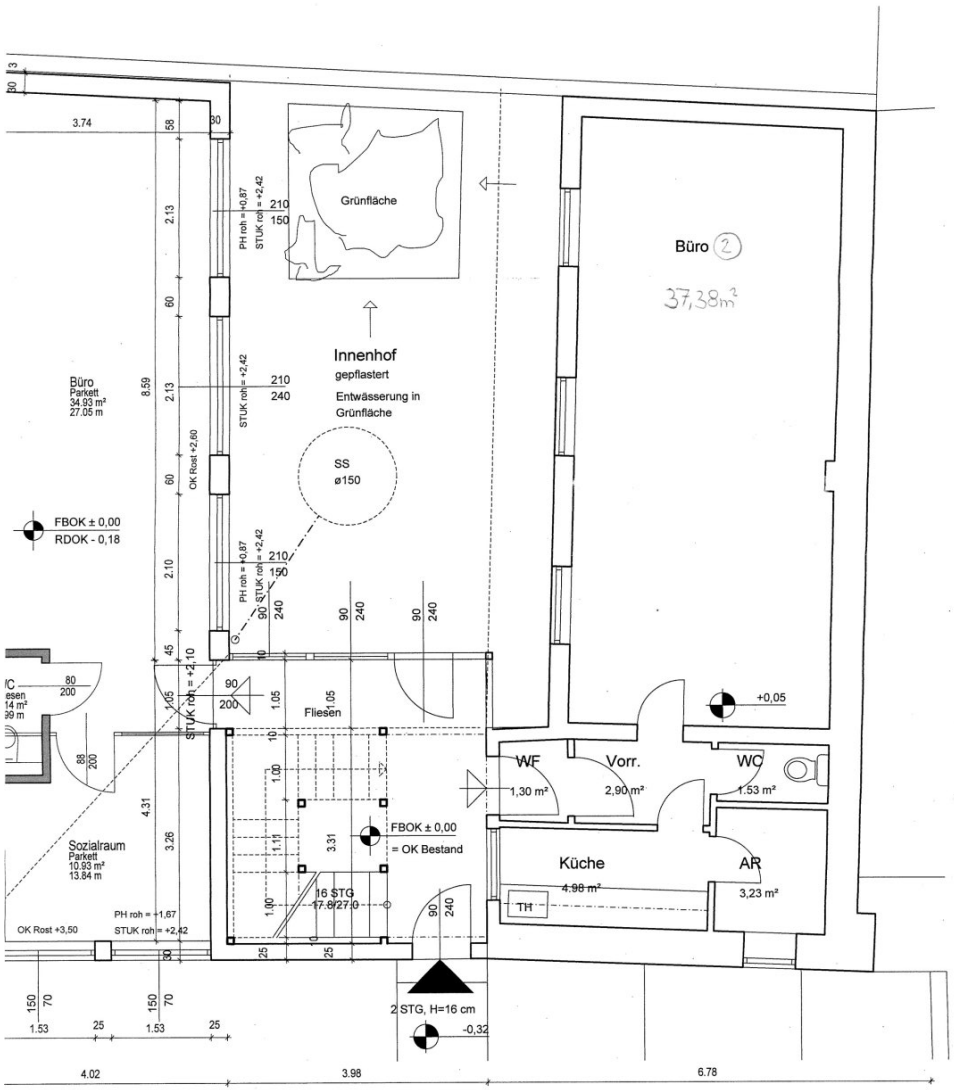












Erdgeschoss - Variante 1

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sehr gepflegte Büroeinheit mit ca. 51,3 m² Nutzfläche. Die Einheit befindet sich rechts im Erdgeschoss eines Gebäudes, das im hinteren Teil des Grundstücks situiert ist. Der Zugang erfolgt über eine Durchfahrt, über die auch der Parkplatzbereich bequem erreichbar ist für Ihre Kunden und Mitarbeiter.

Die Büroräume sind über ein gemeinsames, lichtdurchflutetes Stiegenhaus zugänglich und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Die Einheit wurde weiß ausgemalt und wirkt dadurch freundlich und hell.

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

Der Büroraum bietet durch 3 große, 2-fach verglaste Fenster einen angenehmen Blick in den ruhigen Innenhof. Innenjalousien sorgen bei Bedarf für Sicht- und Sonnenschutz. Auch für 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 neue Vaillant Gastherme.

Eine Klimaanlage könnte bei Bedarf installiert werden. Könnte jedoch bei Bedarf installiert und die Kosten geteilt werden zw. Vermieter und Mieter aufgeteilt.

Der gepflegte Innenhof und die Lage im hinteren Grundstücksbereich schaffen ein ruhiges Arbeitsumfeld.

Zusätzlich steht im selben Objekt eine weitere Büroeinheit mit ca. 48 m² zur Anmietung zur Verfügung. Bei entsprechendem Platzbedarf können selbstverständlich auch beide Einheiten gemeinsam gemietet werden.

Highlights auf einen Blick

- ca. 51,3 m² Bürofläche im Erdgeschoss
- wurde neu ausgemalt
- Zugang über gemeinsames, lichtdurchflutetes Stiegenhaus

- Gebäude im hinteren Grundstücksbereich
- ruhige Lage mit Blick in den Innenhof
- Büroraum mit drei großen 2-fach verglasten Fenstern
- Innenjalousien vorhanden
- Büro mit Parkettboden
- Fliesenboden in weiteren Bereichen
- Küche vorhanden
- separates WC
- Abstellraum
- Vaillant Gastherme (gemeinsam mit Büro im OG mittels Subzähler abgerechnet)
- bis zu 2 Parkplätze separat anmietbar
- befristete Mietdauer auf 5 Jahre
- weitere Büroeinheit mit ca. 48 m² zusätzlich verfügbar

Parkplätze

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. Betriebskosten Akonto derzeit € 85,- inkl. Ust.

Die Kosten für Gas und Strom werden verbrauchsabhängig abgerechnet.

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