Helle, zentral gelegene Bürofläche im Innenhof – Erdgeschoss



Einrichtungsbeispiel Bürofläche (KI generiert)

Objektnummer: 5117

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Alter:	Neubau
Bürofläche:	48,00 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















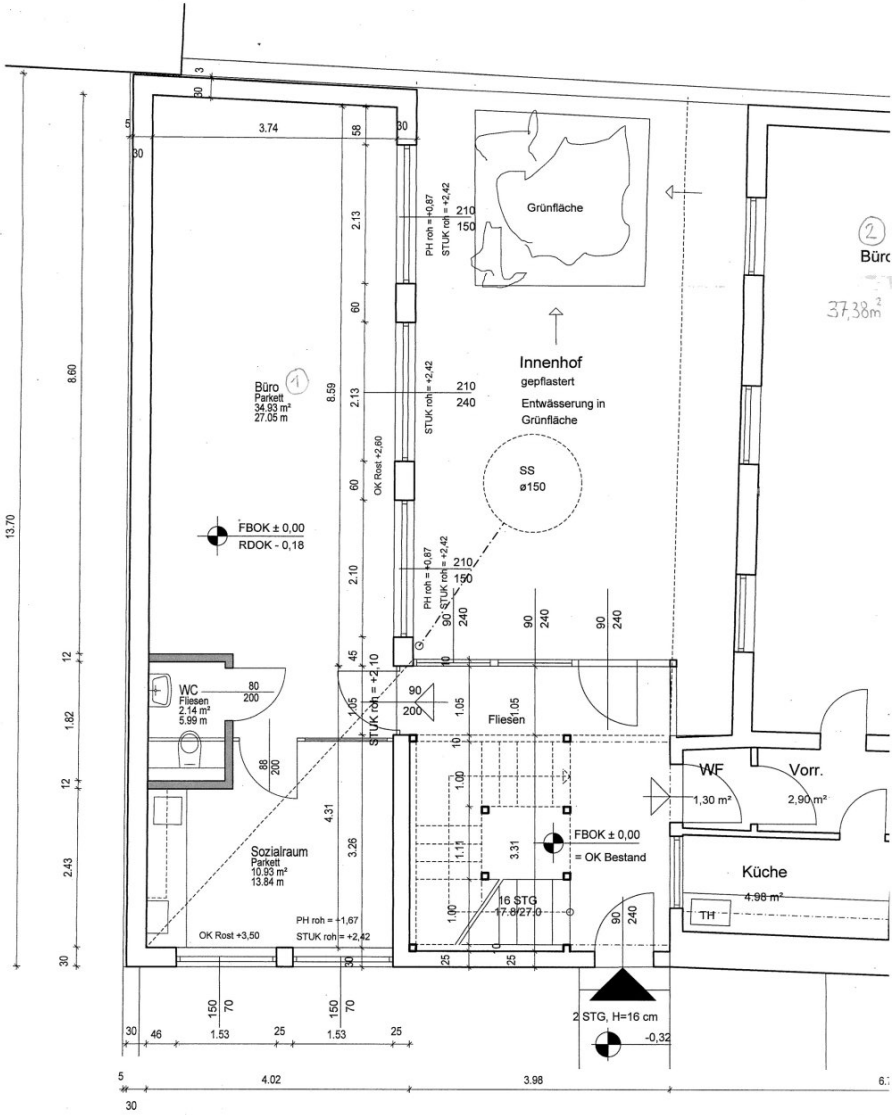












Erdgeschoss - Variante 1

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sehr gepflegte Büroeinheit mit ca. 48 m² Nutzfläche. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines Gebäudes, das im hinteren Bereich des Grundstücks in ruhiger Hoflage situiert ist. Der Zugang erfolgt über eine Durchfahrt, wodurch auch der Parkplatzbereich bequem erreichbar ist.

Die Büroräume sind über ein gemeinsames, lichtdurchflutetes Stiegenhaus zugänglich und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Die Flächen werden vor der erneuten Vermietung weiß ausgemalt und bieten dadurch eine helle, freundliche und moderne Arbeitsatmosphäre.

Das Büro verfügt über Parkettboden und ist durch drei große, 2-fach verglaste Fenster angenehm hell. Der Blick richtet sich in den ruhigen Innenhof. Innenrollos sorgen bei Bedarf für Sicht- und Sonnenschutz. Eine Glasabtrennung schafft eine moderne 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. Zwei Oberlichten sorgen zusätzlich für Tageslicht und eine angenehme Raumatmosphäre.

Das WC wird neu errichtet und mit Fliesenboden ausgestattet. Für Komfort im Arbeitsalltag sorgen zudem eine direkte Klimaanlage sowie Pendelleuchten im Bürobereich. Eine Glasfaseranbindung ist direkt vorhanden bzw. vorbereitet und bietet damit eine zeitgemäße Grundlage für schnelles Arbeiten.

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

Zusätzlich steht im selben Objekt eine weitere Büroeinheit mit ca. 51,3 m² zur Anmietung zur Verfügung. Bei entsprechendem Platzbedarf können selbstverständlich auch beide Einheiten gemeinsam gemietet werden. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe der Parkgarage Albrechtsgasse bietet Ihnen eine gute Erreichbarkeit sowie Parkmöglichkeiten für Ihre Kunden und Mitarbeiter.

Highlights auf einen Blick

- ca. 48 m² Bürofläche im Erdgeschoss
- gepflegter Zustand

- wurde neu ausgemalt
- Parkettboden im Büro und Sozialraum
- heller Bürobereich mit drei großen 2-fach verglasten Fenstern
- Blick in den ruhigen Innenhof
- Sozialraum mit möglicher Küchenzeile
- 2 Oberlichten im Sozialraum
- moderne Glasabtrennung
- Klimaanlage
- eigene Gastherme
- Innenrollos
- Pendelleuchten im Bürobereich
- neu errichtetes WC mit Fliesenboden
- Glasfaseranbindung
- gepflegter, gepflasterter Innenhof mit kleiner Grünfläche

- weitere Büroeinheit mit ca. 51,3 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