

Repräsentativer Firmensitz mit Wow-Faktor direkt am Hauptplatz



Einrichtungsbeispiel Raum 1 (KI generiert)

Objektnummer: 4983

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	264,08 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	785,70 €
USt.:	157,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

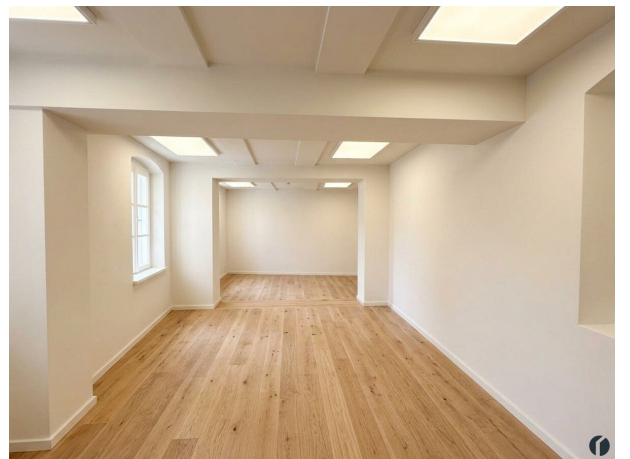


Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

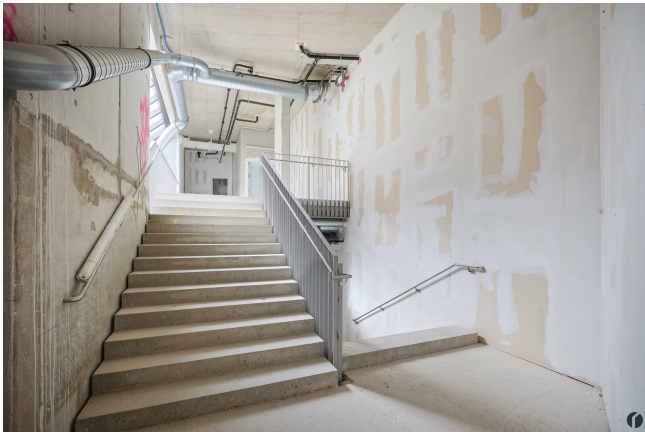
H +436641435340

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

In zentraler Lage direkt am **Hauptplatz von Tulln** befindet sich dieses vielseitig nutzbare Gewerbeobjekt mit einer Nutzfläche von ca. **264 m²**. Eingebettet in die Stadtoase zwischen Hauptplatz und Nußallee eignet sich die Fläche insbesondere als **Ordination, Gemeinschaftspraxis, Kanzlei, Agentur oder Büro**.

Das Objekt ist derzeit als Ordination gewidmet. Bei Bedarf ist eine Umwidmung möglich.

Die Gewerbeimmobilie verbindet auf besonders stimmige Weise **repräsentatives Altbau-Ambiente mit modernen Gestaltungselementen**. Klassische Kastenfenster, charaktervolle Kreuzgewölbe und historische Details verleihen den Räumlichkeiten im Altbaubereich eine unverwechselbare Atmosphäre.

Ein **modern gestaltetes Entree**, ein **großzügiger Empfangsbereich** sowie das **imposante Stiegenhaus** schaffen bereits beim Betreten einen hochwertigen und professionellen ersten Eindruck. Ein **Personenlift** sorgt zusätzlich für zeitgemäßen Komfort und eine bequeme Erschließung der einzelnen Ebenen.

Das gelungene Zusammenspiel aus historischer Bausubstanz und moderner Architektur verleiht der Immobilie ihren besonderen Charakter und macht sie zu einem **repräsentativen Firmensitz mit stilvollem Auftritt** – ideal für Unternehmen, die Wert auf ein außergewöhnliches Ambiente, Präsenz und eine hochwertige Arbeitsumgebung legen.

Der repräsentative Zugang erfolgt vom Hauptplatz über die Passage, zusätzlich besteht ein seitlicher Personal Zugang über den Nussallee Eingang der Stadtoase. Ein **barrierefreier Haupteingang, Lift sowie Behinderten-WC** sind vorhanden.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich ein Empfangsbereich, WC, Stiegenhaus und Lift.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss bietet einen weiteren Empfangsbereich, ein zusätzliches WC sowie mehrere flexibel nutzbare Räume. Ein großzügiger Raum mit Fenstern zum Hauptplatz kann bei Bedarf geteilt werden.

Die Räumlichkeiten befinden sich derzeit im **nicht fertiggestellten Ausbauzustand**. Ein Fernwärmeanschluss ist bereits vorhanden. Die Wärmeverteilung innerhalb der Immobilie kann nach den persönlichen Wünschen und Anforderungen gestaltet werden. Elektroinstallationen, Heizung, Bodenbeläge sowie Teile der Lüftungsführung können dadurch

individuell an das zukünftige Nutzungskonzept angepasst werden.

Highlights:

- ca. 264 m² Nutzfläche
- zentrale Lage direkt am Hauptplatz
- Lift und Behinderten-WC
- flexible Raumaufteilung
- individueller Innenausbau möglich
- klassische Kastenfenster und repräsentatives Altbau-Ambiente
- Modernes Entree und imposantes Stiegenhaus
- Umwidmung möglich
- Tiefgarage am Hauptplatz in unmittelbarer Nähe

Eine interessante Gelegenheit für Nutzer, die einen **zentralen, repräsentativen Standort mit viel Gestaltungsspielraum** für ihre zukünftigen Räumlichkeiten suchen.

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

? Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos und allen Details zu.

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit **vollständiger Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können und keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder der genauen Adresse vorab erteilen.

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 <6.000m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap