IHR EIGENES BÜRO IN TULLN | 38 m² | 2025 SANIERT | INKL. PARKPLATZ



NOVARIA Real Estate

Objektnummer: 2464/192

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Staasdorfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	1985
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,91 m²
Zimmer:	1,50
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaltmiete (netto)	645,00 €
Kaltmiete	739,40 €
Betriebskosten:	94,40 €
Heizkosten:	42,00 €
USt.:	156,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI Konstantin Makarius

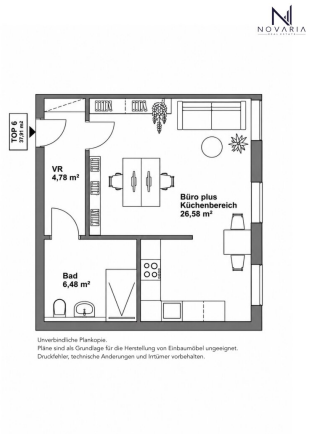
NOVARIA Real Estate GmbH & Co. KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6







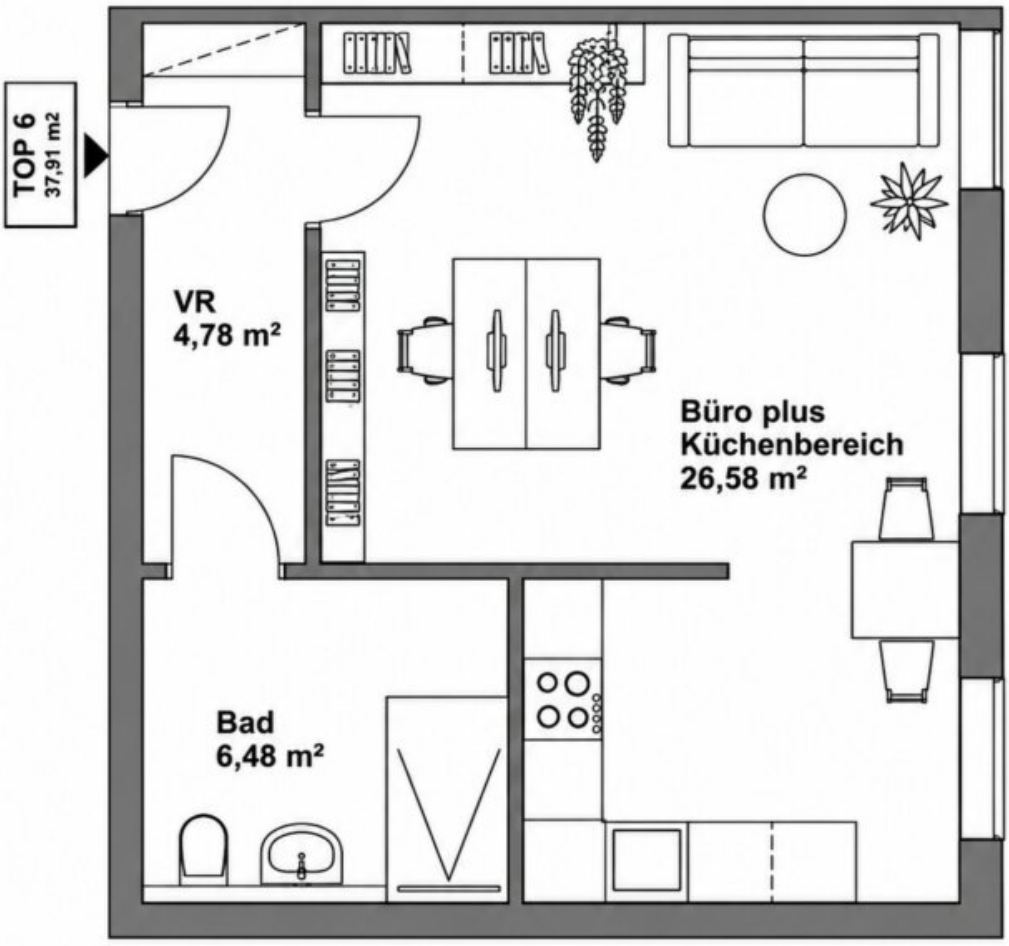




Unverbindliche Plankopie.
Pläne sind als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet.
Druckfehler, technische Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

NOVARIA
REAL ESTATE

NOVARIA
REAL ESTATE



Unverbindliche Plankopie.
Pläne sind als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet.
Druckfehler, technische Anderungen und Irrtümer vorbehalten.

Objektbeschreibung

Kompaktes, helles Büro in Tulln

Zur Vermietung gelangt eine 2025 vollständig sanierte, rund 38 m² große Einheit im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes in der Staasdorfer Straße in Tulln an der Donau.

Die hellen Räume, eine großzügige Raumhöhe von ca. 2,80 m und die moderne Ausstattung bieten ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Ob als Einzelbüro, Standort für ein kleines Unternehmen oder für beratende Tätigkeiten, hier finden Sie ausreichend Platz für konzentriertes Arbeiten und persönliche Kundengespräche.

Die Vorteile auf einen Blick:

- ca. 38 m² Nutzfläche
- Frisch saniert im Jahr 2025
- Heller, gut möblierbarer Hauptraum
- Raumhöhe von ca. 2,80 m
- Eigene, modern ausgestattete Küche
- Eigener Sanitärbereich mit WC und Dusche
- Ein KFZ-Stellplatz im Mietpreis inkludiert
- Gepflegtes Gebäude mit breitem Stiegenhaus
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Lage und Erreichbarkeit

Das Objekt befindet sich in der Staasdorfer Straße 18 - 20 in 3430 Tulln. Der Bahnhof Tulln ist in rund acht Gehminuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Supermarkt, Bäckerei, Café und Apotheke liegen praktisch vor der Haustüre und bieten eine hervorragende Nahversorgung für den Arbeitsalltag.

Mietkonditionen

- Monatliche Nettomiete: € 645,–
- Betriebskosten und allfällige Umsatzsteuer zusätzlich
- Heizkostenakonto: € 50,40
- Heizung & Strom: nach individuellem Verbrauch
- KFZ-Stellplatz inkludiert
- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Verfügbar nach Vereinbarung
- Mietdauer: 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Interessiert?

Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung.

NOVARIA Real Estate

DI Konstantin Makarius

Tel.: +43 699 126 600 58

E-Mail: makarius@novaria.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m

Apotheke <250m
Klinik <5.750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap