

**TOP Standort - moderne Büro- oder Praxisfläche direkt  
beim Bahnhof Tullnerfeld**



**Objektnummer: 6418/762**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Pixendorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	354,24 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	354,24 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.896,64 €
<b>Kaltmiete</b>	4.930,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.034,09 €
<b>USt.:</b>	986,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Schreiber**

ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48  
3451 Pixendorf

T +43 2275 42026-12



# DECKENSPIEGELPLAN

UMBAU SOCCERDOLIN TOP 7  
UMBAU SALAMANTEX TOP 8 + 9

BAHNHOF TULLNERFELD

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

BAUFRAGEN:

GRANITENTÜRER U. BÜROBEREICH

NEULICHES KIMMEL

FLURNEUFKLEBUNG



Maßstab: 1:100  
Rev. Nr.: 2019

GZ 17/020



## Objektbeschreibung

Das **Tullnerfeld** ist eine der aufstrebendsten Regionen Niederösterreichs und gewinnt stetig an Bedeutung.

Viele Unternehmen haben sich bereits angesiedelt.

Zur Vermietung gelangt eine **Büro- oder Praxisfläche** im Ausmaß von bis zu 600 m<sup>2</sup>.

Die **Heizkosten** sind in den Betriebskosten inkludiert (Wärmepumpe).

**Parkplätze** befinden sich beim Bürohaus und können gratis genutzt werden.

Das **Mietverhältnis** wird unbefristet abgeschlossen - ein Kündungsverzicht ist zu vereinbaren.

Für nähere **Auskünfte und Besichtigungen** steht Ihnen Herr Ing. Michael Schreiber unter der Telefonnummer: 0664 8818 8635 oder unter der e-mail Adresse [ms@acacio.at](mailto:ms@acacio.at) zur Verfügung.

**Vermittlungsprovision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

*Unsere Angaben erfolgen auf Grund von Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <2.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap