

"Attraktives Büro in zentraler Lage"



01 Büro in Tulln

Objektnummer: 1626_26069

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	ca. 1986
Nutzfläche:	180,00 m ²
Bürofläche:	180,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 161,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Gesamtmiete	4.476,00 €
Kaltmiete (netto)	3.600,00 €
Kaltmiete	3.730,00 €

Ihr Ansprechpartner



Markus Cicek

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

H +43 677 63099848
F +43 2272 6415210

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Wir bitten um Ihr Verständnis!

Objektbeschreibung

"Modernes Büro im Zentrum von Tulln" Objektbeschreibung: Dieses komplett sanierte Geschäftslokal im Herzen von Tulln bietet auf ca. 180 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Geschäft, Büro oder für andere kreative Konzepte. Die Gewerbefläche überzeugt mit einem attraktiven Ambiente, das sich in zwei großzügige Verkaufsräume, zwei kleinere Büro- oder Lagerräume, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC aufteilt. Die helle und einladende Gestaltung mit großen Fensterfronten bietet perfekte Voraussetzungen, um Ihre Produkte oder Dienstleistungen optimal zu präsentieren. Durch die zentrale Lage in Tulln, nur 2 Gehminuten vom Hauptplatz, profitieren Sie von einer sehr guten Sichtbarkeit und Passantenfrequenz, was ideale Bedingungen für den Geschäftserfolg schafft. Die flexible Raumaufteilung bietet zudem die Möglichkeit, die Räumlichkeiten individuell an Ihre Anforderungen anzupassen. Ob Einzelhandel, Dienstleistungssektor oder Büro – hier können Sie Ihre Ideen in einem repräsentativen Umfeld verwirklichen. **Lagebeschreibung:** Das Geschäftslokal befindet sich in einer sehr zentralen Lage von Tulln, nicht unweit vom Hauptplatz. Der Hauptplatz ist das Herzstück der Stadt, ein lebendiger Treffpunkt für Einheimische und Touristen. Hier profitieren Sie von einer sehr guten Passantenfrequenz durch den Zugang zum Einkaufszentrum Rosenarcade. Tulln an der Donau ist bekannt für seine idyllische Lage am Donauufer und seine hohe Lebensqualität. Mit einem breiten kulturellen Angebot, einer gut ausgebauten Infrastruktur und vielen Freizeitmöglichkeiten zieht die Stadt eine vielfältige Zielgruppe an. Die zentrale Lage bietet Ihnen außerdem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und zahlreiche Parkmöglichkeiten in der Umgebung. **Mietkonditionen: Nettopreis:** 20 € pro m² **Gesamtmiete:** 4.476 € (inklusive Betriebskosten und USt) **Nebenkosten:** Strom- und Heizkosten sind verbraucherabhängig und nicht in der Gesamtmiete enthalten. **Sonstiges:** Diese Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, Ihre Geschäftsidee in einer der besten Lagen von Tulln umzusetzen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Pläne behilflich zu sein. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3600	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	130	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	746	

Gesamtbetrag	€	4476	

Heizwärme 161.8			

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei E

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 1.8

amtenergie

effizienz:

Klasse D

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: