

## "Repräsentatives Büro mitten in Tulln"



Außenansicht

**Objektnummer: 1626\_27780**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.429,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.024,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.191,63 €

## Ihr Ansprechpartner



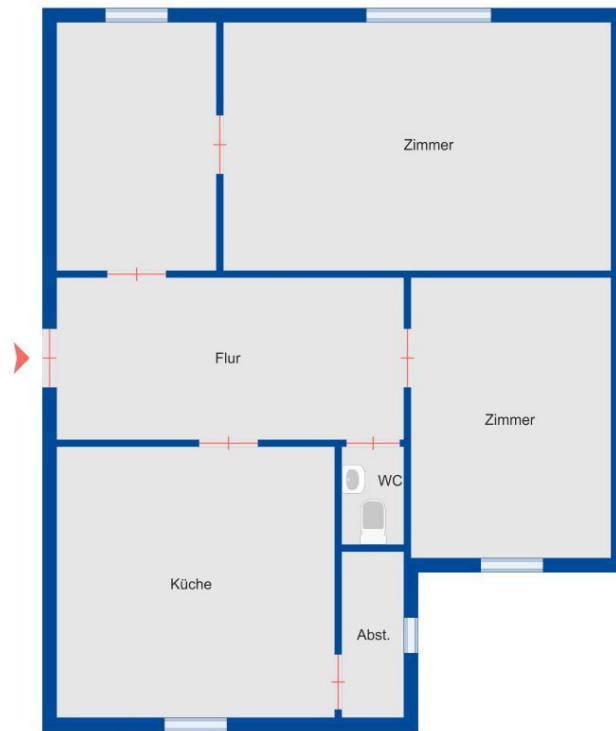
### **Oliver Graf**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44

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





**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



WIR FEIERN

**25 Jahre**  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN!



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

Stilvolles Altbaubüro im Zentrum von Tulln

Elegantes Büro mit Charakter – ideal für Kanzlei, Ordination oder Praxis

In bester Innenstadtlage von Tulln an der Donau präsentieren wir Ihnen ein exklusives Büro in einem gepflegten, klassischen Altbau. Diese Liegenschaft vereint historischen Charme mit funktionaler Raumaufteilung und eignet sich hervorragend für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater, Ärzte, Psychotherapeuten oder Dienstleister mit gehobenem Kundenverkehr.

---

## Objektdetails:

- Gesamtfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Räume: 5 getrennt begehbare Zimmer
- Sanitärbereich: 1 WC
- Stockwerk: Hochparterre
- Zustand: Gepflegter Altbau mit klassischem Flair (hohe Räume, Parkett)
- Heizung: Gasetagenheizung
- Bezug: nach Vereinbarung
- ein großes Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden

---

## Highlights:

- Repräsentatives Altbauambiente: Hohe Decken (ca. 3,20m), große Fenster
- Flexible Raumaufteilung: Ideal für Empfang, Wartebereich, Besprechungsräume und Einzelbüros
- Zentrale Innenstadtlage: Behörden, Gastronomie und Parkmöglichkeiten, die Busstation befindet sich quasi neben dem Haus
- Geeignet für Kundenverkehr: Stilvolle Adresse für anspruchsvolle Klienten

---

## Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Tulln, direkt im Zentrum. Die Stadt ist bekannt für ihre Lebensqualität, Donau-Nähe, kulturelle Vielfalt und wirtschaftliche Dynamik. Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet ideale Bedingungen für Geschäftstreibende – öffentliche Verkehrsmittel, Parkflächen und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

---

## Geeignet für:

- Rechtsanwaltskanzleien
- Notariate
- Steuerberatung
- Arzt- oder Therapiepraxen
- Unternehmensberatungen
- Architektenbüros
- Hochwertige Dienstleister mit Kundenfrequenz

---

Mietkonditionen:

- Miete netto: € 1.024,–
- Gesamtmiete inkl. USt exkl. BK: € 1.228,20,–
- Betriebskosten/Quartal netto: € 502,89
- Betriebskosten/Quartal brutto: € 603,47
- Kautions: € 3.700,-
- Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt

---

Kontakt:

Für weitere Informationen, Besichtigungen oder Unterlagen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1024	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	167,63	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	238,33	
-----			
Gesamtbetrag	€	1429,96	