

## "Attraktive Geschäftsfläche in zentraler Lage"



01 Büro in Tulln

**Objektnummer: 1626\_26070**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1986
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Gesamtmiete</b>	4.476,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.730,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Cicek

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

H +43 677 63099848

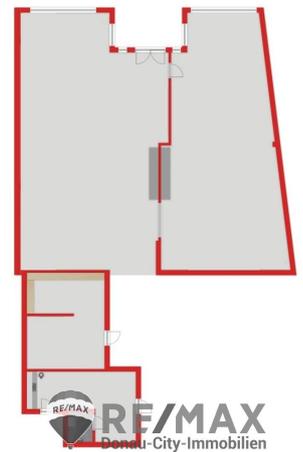
F +43 2272 6415210











# Objektbeschreibung

## "Modernes Geschäftslokal im Zentrum von Tulln"

### **Objektbeschreibung:**

Dieses komplett sanierte Geschäftslokal im Herzen von Tulln bietet auf ca. 180 m<sup>2</sup> 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 weit 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 Rosenarcarde.

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 m<sup>2</sup>

**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	
-----			

Heizwärmebedarf: 161.8 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.8  
Klasse D  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: