



#0001004458

## LEISTBARES BÜRO ODER GESCHÄFTSLOKAL IN TULLNER TOPLAGE

3430 Tulln an der Donau



Mietpreis: 850,00 €

Wohnfläche: 75,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

TOP-GELEGENHEIT - Leistbares 3-Zimmer-Büro in beehrter Tullner TOP-Lage gelangt zur Vermietung. Hier ist vieles möglich, egal ob ein Geschäftslokal oder ein Büro mit Kundenverkehr ist durch die hellen, modernen Geschäftsflächen in bester Frequenzlage gewährleistet.

Diese sehr gut geschnittenen, hellen 3-Zimmer-Büroflächen in zentraler, sehr guter und beehrter Lage suchen ab sofort neue, nette und zuverlässige Mieter.

Die Räumlichkeiten liegen ebenerdig im Erdgeschoss und haben sehr viel zu bieten, sind Ost-West ausgerichtet und bieten neben einem Vorzimmer mit Stauraum, drei Büroräume sowie eine gemeinsame Nutzung der großzügig angelegten Sanitärräume.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese Mietflächen spricht, ist, dass das Büro sich in sehr gutem Zustand befindet und hochwertig ausgestattet wurde. Beheizt werden die ca. 75m<sup>2</sup> kostengünstig anhand einer Gaszentralheizung. Ausreichend Parkmöglichkeiten finden Sie durch vier zugewiesene Parkplätze, welche sich ebenfalls im Mietgegenstand befinden sowie in nächster Umgebung.

Nützen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns, um ein umfangreiches Exposé dieser Büroflächen zu erhalten!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Büro, Praxis / Kanzlei, Geschäftslokal, Studio / Atelier, Ausstellungsfläche, Gewerbe: Sonstiges, Lager
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	4 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Bürofläche	ca. 75 m <sup>2</sup>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Toiletten	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	687,80 € inkl. 20% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	87,20 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	775,00 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	75,00 € inkl. 20% USt.
----------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	850,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	2.550,00 €

### NEBENKOSTEN

Vertragsvergebührung	510,00 €
----------------------	----------



## LAGE UND UMGEBUNG

In Tulln sind selbstverständlich alle infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Ärzte, Banken, Frisör, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und vieles mehr in nur wenigen Minuten erreichbar. Tulln profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Weiters bestehen beste Verkehrsanbindungen nach Wien, St. Pölten und Krems.

Sehr hohe Lebensqualität ist in der Rosenstadt Tulln an der Donau jedenfalls sichergestellt.



## GALERIE



### UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Intern & Extern
  - Raiffeisen-Filialen in deiner Umgebung
  - Immobilien
  - Verkaufsdienst

Für unsere zahlungskraftigen Raiffeisen-Kunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigenheimvermietungen
- Berggrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Dörfern
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGIFALL VERTRAG ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverdrossenes Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEDER & MAG. PETER FELLHOFER  
0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@ra.at raiffeisen-immobilien.at





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Miete](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

