

## Büro/Ordination mit Garagenplatz in Top-Lage



**Objektnummer: 534300115**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brüdergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,32 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	47,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.540,00 € inkl. 20% USt.

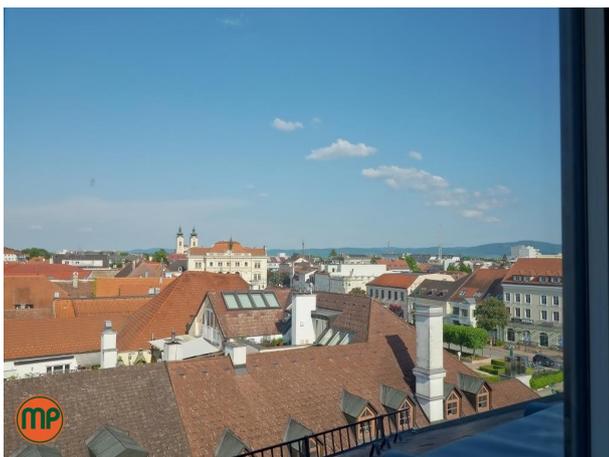
## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Glück

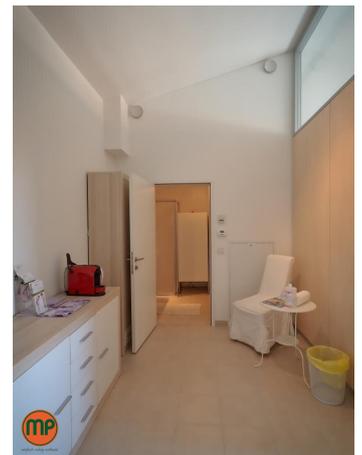
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien



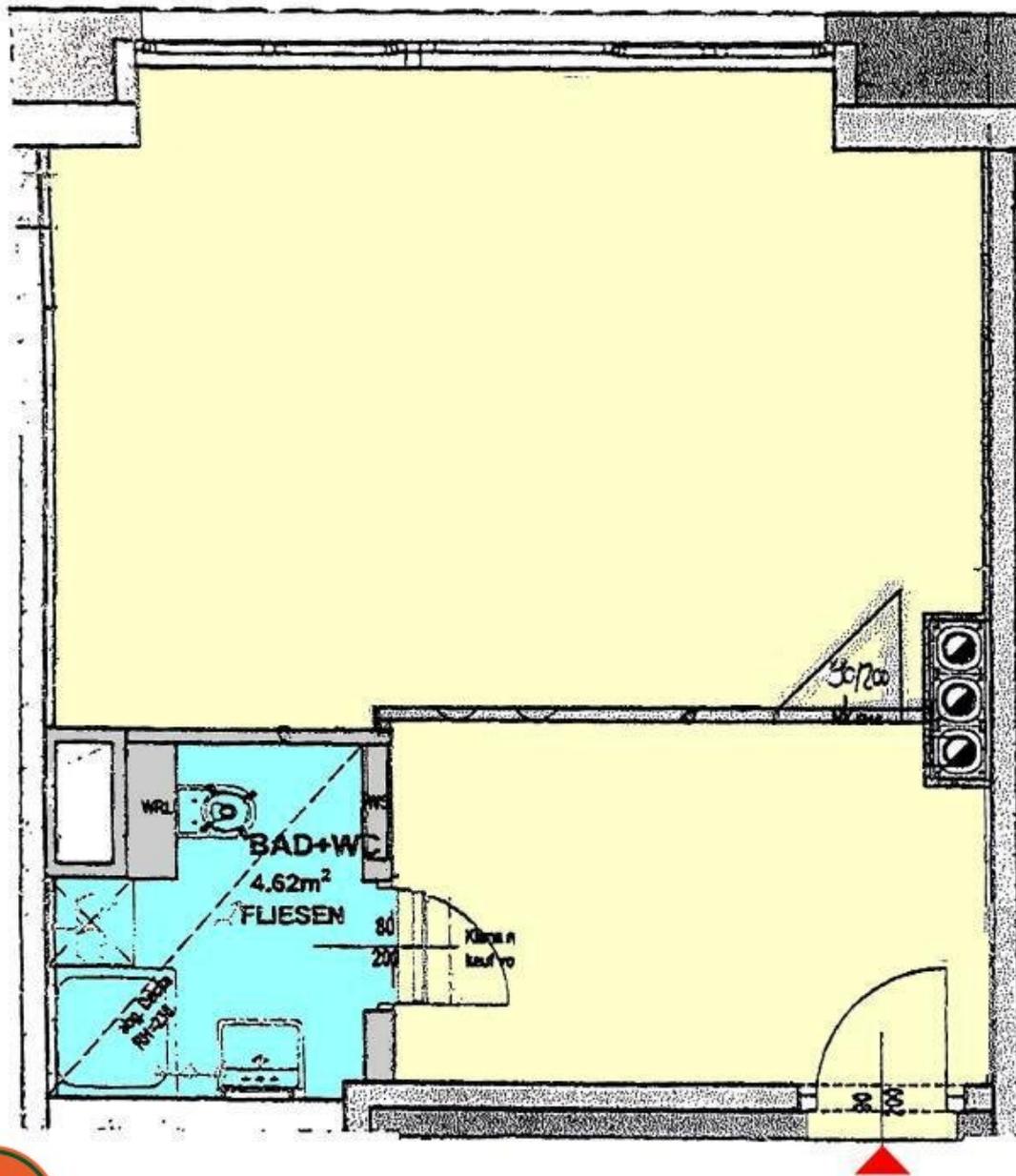












einfach ruhig wohnen



Mitglied des  
immobilienring.at

3430 (Tulln an der Donau)

### Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
kabelplus GmbH	DOCSIS 3.0	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q1/2023  
100mN28203E47691



2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 1,5m

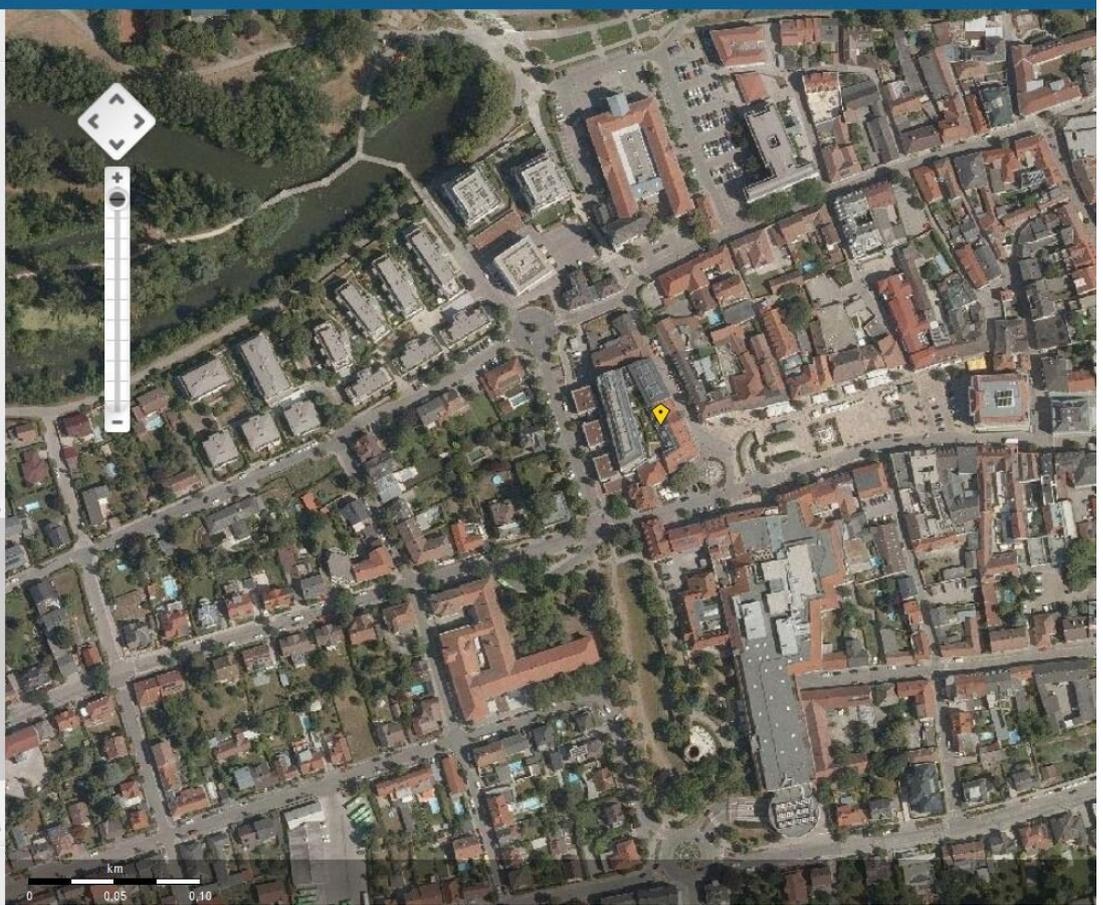
#### Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 1,5 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer **Wien, Kärnten und Tirol**, der **Stadt Salzburg** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

**Hinweis:** Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Linienquellen Landesstraßen (Karte nur in 4m Höhe über Boden verfügbar)
- Gebäude
- Lärmschutzwände

Verwendete Grundlegendaten:  
© [BMU](#), © [BMK](#), © [BEV](#), © [GIP.gv.at](#),  
© Bundesländer



3430 (Tulln an der Donau)

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	423 Mbit/s	190 Mbit/s
Magenta	294 Mbit/s	70 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2023  
100mN28203E47691



## Objektbeschreibung

### LAGE & INFRASTRUKTUR:

Tullner Bestlage! Der Hauptplatz ist das lebendige Zentrum der Stadt Tulln.

Um den sehenswerten Platz mit seinem üppigen Blumenschmuck lädt eine Vielzahl an Geschäften und Lokalen zum shoppen und genießen ein. Das ganze Jahr hindurch wird er von wöchentlichen Märkten belebt. Mit der Rosenarcade beherbergt der Platz zudem ein besonders feines Einkaufszentrum.

Die Zufahrt in die hauseigene Tiefgarage erfolgt bequem über die Nußallee. Zu Fuß gelangt man vom Hauptplatz über die verkehrsberuhigte Brüdergasse ins Haus.

### AUSSTATTUNG:

Das moderne Gebäude ist hochwertig ausgestattet und bietet einen barrierefreien Zugang.

Mit dem rollstuhltauglichen Lift gelangt man bequem in die 4. Etage.

Die Räumlichkeiten wurden bisher als Praxis genutzt. Der Vorraum ist ein gemütlicher Wartebereich. Hier gibt es auch ein Bad mit Dusche und WC.

Der Behandlungsraum ist durch die große Fensterfront sehr hell und bietet einen schönen Ausblick über die Dächer der Stadt. Hier herrscht eine ruhige, entspannte Atmosphäre.

Ein großzügiger Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage steht ebenso zur Verfügung wie ein Kellerabteil.

Gerne zeigen wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie.

**KONTAKT:** Bitte verwenden Sie die Anfrage-Funktion der Immobilien-Plattform. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.