

## Shared Office mit Altbaufeling im Herzen von Tulln



Objektnummer: 4923

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,27
<b>Kaltmiete (netto)</b>	375,00 €
<b>Kaltmiete</b>	375,00 €
<b>USt.:</b>	75,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

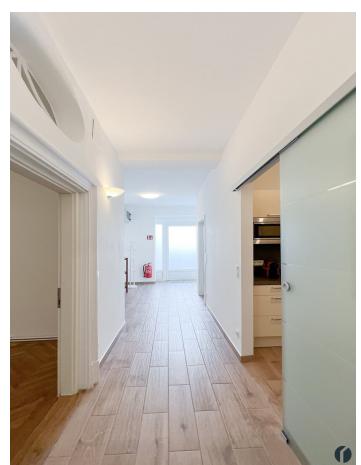
900,00 € inkl. 20% USt.

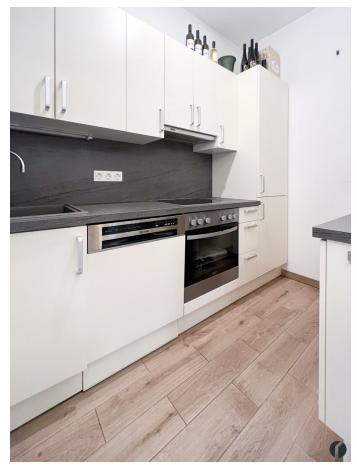
## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln











# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **eleganter Büroraum** im Shared Office im 1. Stock eines Geschäftshauses in der Wiener Straße. Die sehr schön ausgestattete Räumlichkeit im denkmalgeschützten Gebäude bietet modernes Arbeiten im eleganten, historischen Ambiente. Der schöne Fischgrät Parkett und die hohen Räume, Details wie das historische Fenster mit Ornament Rahmen, die restaurierten Türstöcke, all das macht den Charme dieser wunderbaren Räumlichkeit aus. Die Technik, Küche, Bad und WC Anlage sind aber auf dem neuesten Stand, so dass das Arbeiten zum Vergnügen wird.

Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe der Parkgarage Albrechtsgasse bietet Ihnen eine gute Erreichbarkeit sowie Parkmöglichkeiten (1 Stunde gratis Parken in der Parkgarage Albrechtsgasse).

Der ca. 13 m<sup>2</sup> große Raum verfügt über Fischgrät-Parkettboden sowie ein großes Fenster mit Blick auf die Wiener Straße.

Die All-inclusive Bruttomonatsmiete für diesen Raum beträgt **€ 450,-** inkl. 20 % Ust., Betriebskosten, Strom, Gas sowie Reinigung und 80MBit-Internetanschluss. Befristung auf 4 Jahre. Der Raum wird ausschließlich zur Nutzung als Büro ohne Kundenverkehr vermietet.

Die Gemeinschaftsräume bieten Ihnen ein Vorzimmer mit Garderobe, eine Küche mit allen Geräten (Herd, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühl- Gefrierkombination, Mikrowelle), ein Bad mit Dusche sowie ein WC mit Handwaschbecken. Auch die vor der Eingangstüre liegende ca. 5 m<sup>2</sup> Terrasse kann von allen Mietern genutzt werden.

## Technische Details:

- Heizung: Gastherme, Radiatoren in den Zimmern, Fußbodenheizung im Vorraum, Bad und Küche
- Internet: A1 Glasfaser
- Böden: Fliesen in Holzoptik, Fischgrät-Parkett
- Fenster: Innenjalousien, 2-fach verglaste Holzfenster

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht

gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap