

## Kleines Gewerbe, große Möglichkeiten - Top Lage in Tulln!



**Objektnummer: 1304**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz 3
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Tulln an der Donau
Nutzfläche:	26,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	685,00 €
Kaltmiete	720,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	26,35 €
Betriebskosten:	35,00 €
USt.:	144,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

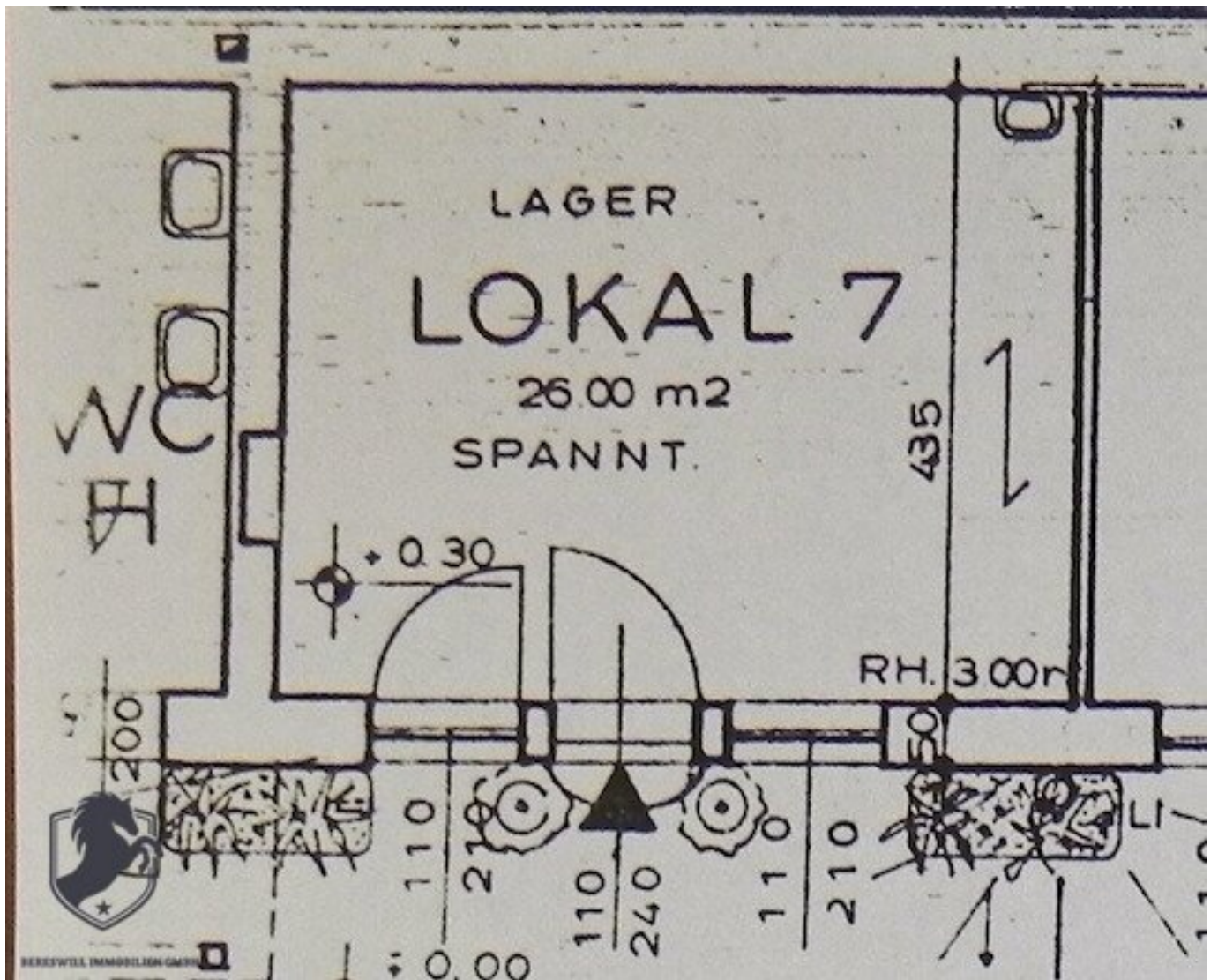
Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Geschäftslokal in Tulln an der Donau, Niederösterreich! Diese wunderbare Immobilie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Traum vom eigenen Einzelhandelsgeschäft zu verwirklichen. Mit einer Fläche von 26m<sup>2</sup> und einer monatlichen Miete von nur 864,00 € ist dieses Geschäftslokal ideal für Einsteiger oder Kleinunternehmer, die nach einem erschwinglichen Standort suchen, um ihr Geschäft zu etablieren.

Die Lage dieses Geschäftslokals ist unschlagbar. Tulln an der Donau ist eine lebendige und aufstrebende Stadt, die bekannt ist für ihre malerische Lage an der Donau und ihre reiche Geschichte. Die Immobilie befindet sich in einer belebten Gegend mit einer starken Frequenz an fußgängerverkehr und bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für potenzielle Kunden. Die Verkehrsanbindung ist auch ausgezeichnet, mit Bus- und Bahnverbindungen in unmittelbarer Nähe, was es Ihren Kunden und Mitarbeitern ermöglicht, bequem zu Ihnen zu gelangen.

Das Geschäftslokal befindet sich in einer belebten Gegend, in der sich auch viele andere wichtige Einrichtungen befinden, darunter ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten. Dies bedeutet, dass Sie eine konstante und vielfältige Kundenbasis haben werden. Für Ihre täglichen Besorgungen finden Sie auch einen Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in der Nähe, was es Ihnen leicht macht, schnell und effizient Ihre Geschäfte zu erledigen.

Das Geschäftslokal selbst ist modern und gut ausgestattet, um den Anforderungen Ihres Geschäfts gerecht zu werden. Die 26m<sup>2</sup> Fläche bietet genügend Platz für Ihre Waren oder Dienstleistungen und ermöglicht es Ihnen, Ihren Kunden ein angenehmes und komfortables Einkaufserlebnis zu bieten. Die großen Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre Produkte oder Dienstleistungen ansprechend zu präsentieren.

Neben der perfekten Lage und Ausstattung bietet dieses Geschäftslokal auch eine flexible Gestaltungsmöglichkeit, die es Ihnen ermöglicht, Ihre Geschäftsidee und Ihre Vision voll auszuschöpfen. Sie können das Layout und die Einrichtung an Ihre Bedürfnisse anpassen und somit eine einzigartige und individuelle Atmosphäre für Ihr Geschäft schaffen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Geschäftslokal in Tulln an der Donau eine hervorragende Wahl für jeden Einzelhändler ist, der nach einem erschwinglichen und gut gelegenen Standort sucht. Mit einer starken Kundenbasis, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer modernen Ausstattung bietet diese Immobilie alles, was Sie brauchen, um Ihr Geschäft erfolgreich zu machen. Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Geschäftslokal in Tulln an der Donau!

Gesamtmiete 864,00 €  
**Aufschlüsselung**

Miete 822,00 €  
Betriebskosten 42,00 €  
Gesamtbelastung 864,00 €  
**Preis pro m<sup>2</sup>**

Mietpreis pro m<sup>2</sup> 26,35 €  
Betriebskosten pro m<sup>2</sup> 1,35 €  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <150m  
Klinik <5.850m  
Krankenhaus <1.325m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <200m  
Universität <1.450m  
Höhere Schule <1.300m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <150m

#### **Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <100m  
Post <250m  
Polizei <300m

#### **Verkehr**

Bus <150m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.675m  
Flughafen <4.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap