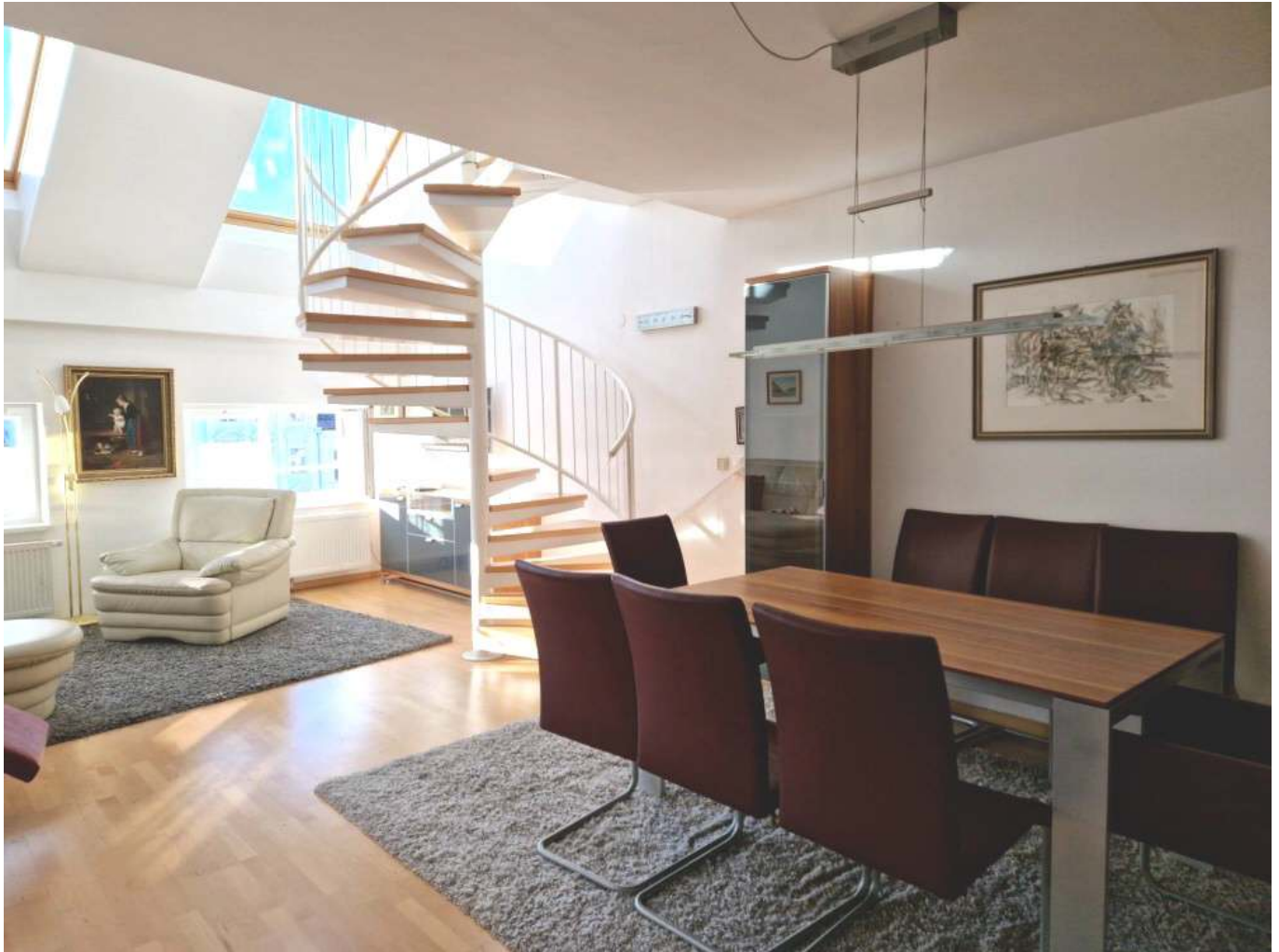


Modernes Büro/Studio in der Innenstadt!



Wohnküche

Objektnummer: 202/07470

Eine Immobilie von Edlauer Immobilien treuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	136,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.968,00 €
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Miete / m²	10,23 €
Betriebskosten:	240,00 €
USt.:	328,00 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

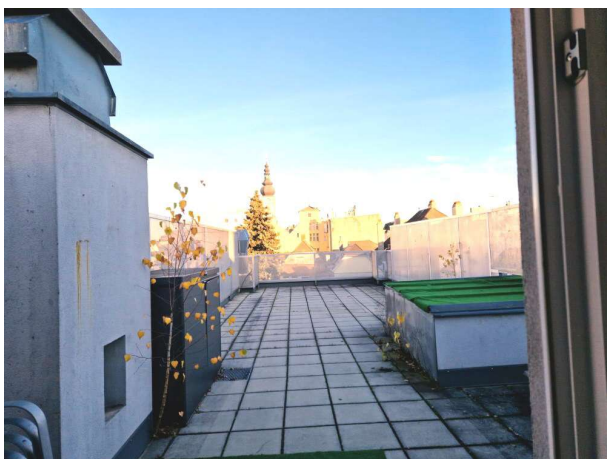
T +43/2742/352438 54

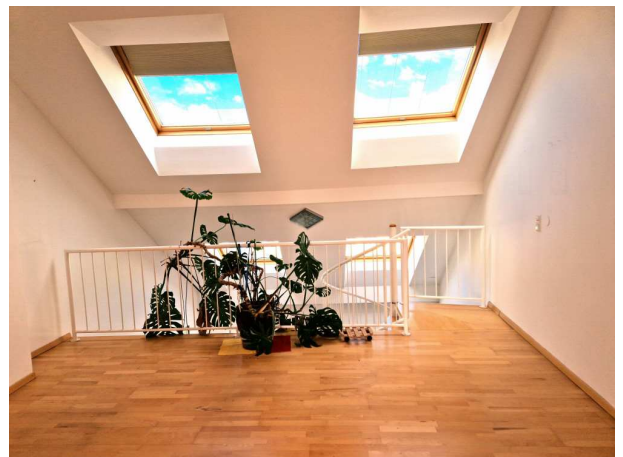
H +43/660/507 90 96

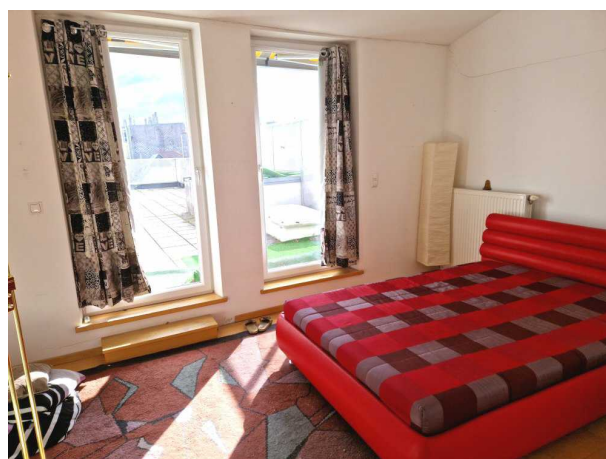
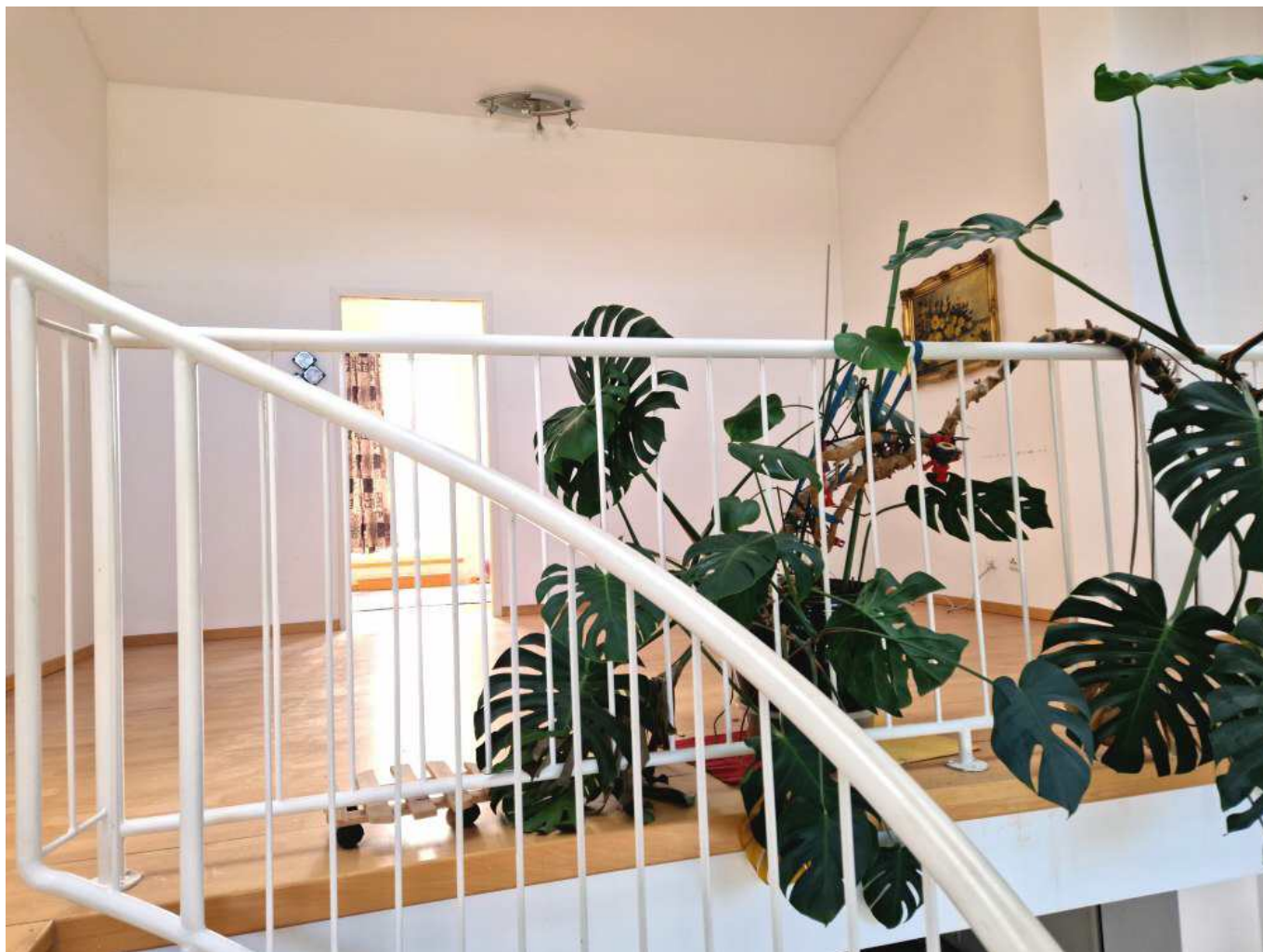
F +43/2742/352438 - 3



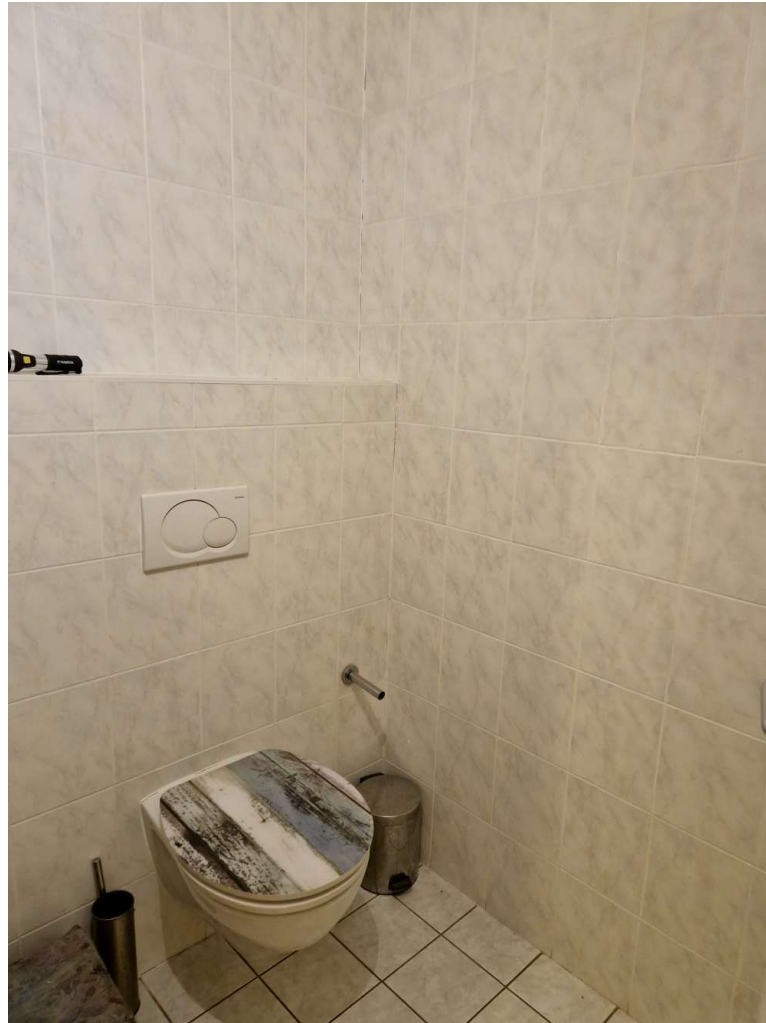
Mitglied des
immobilienring.at

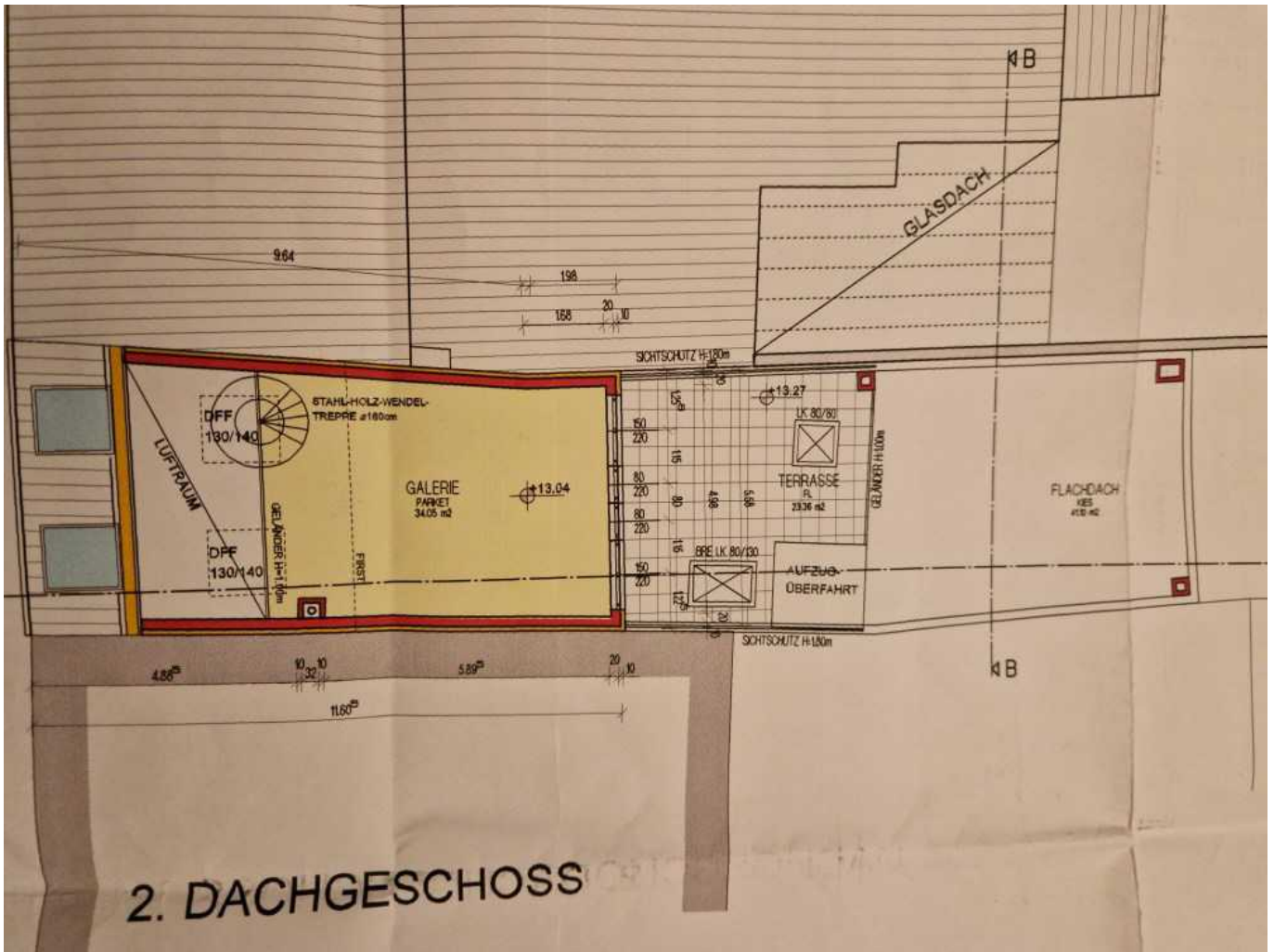


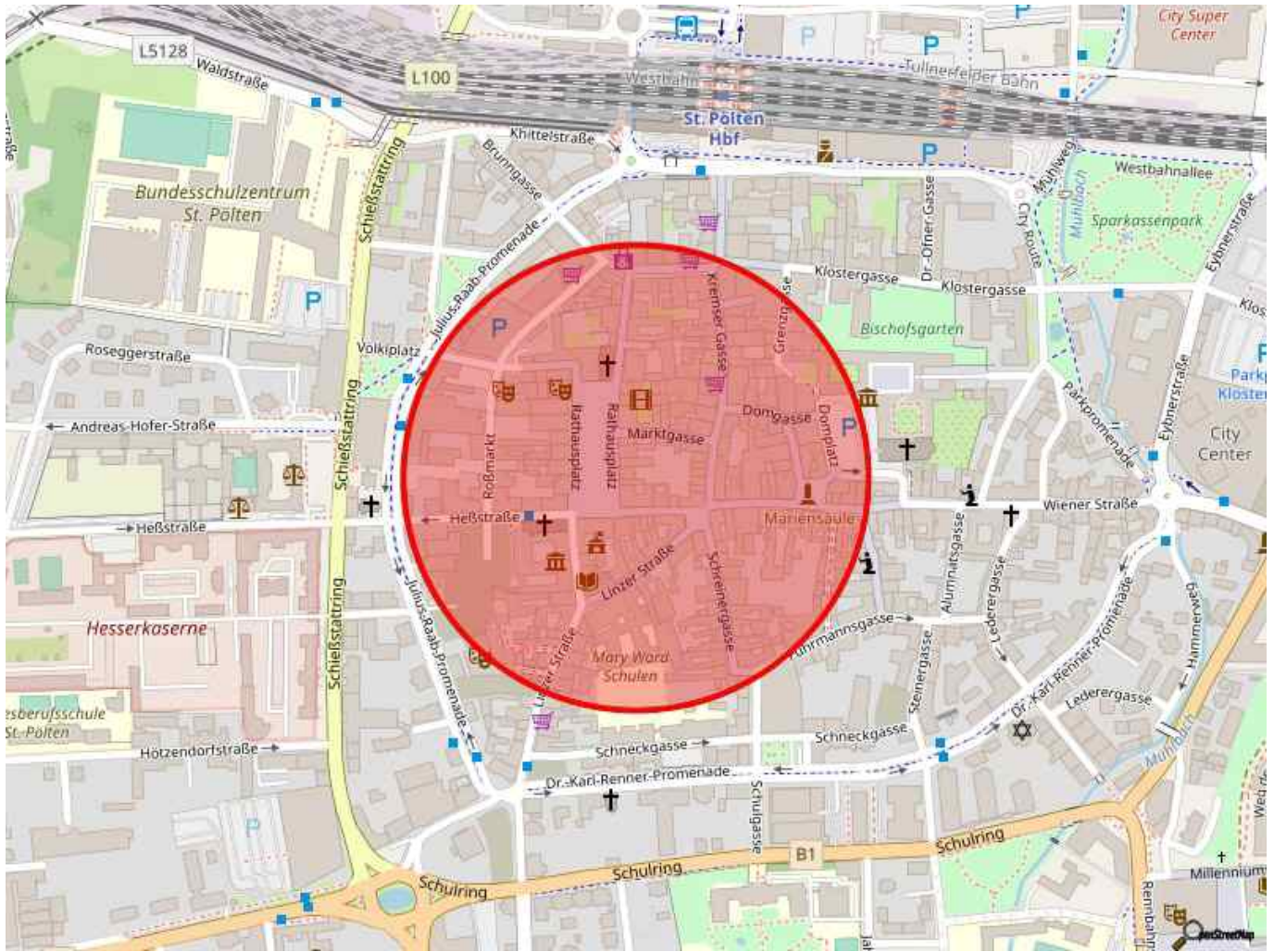












Objektbeschreibung

Modernes Büro/Studio in der Innenstadt!

KURZBESCHREIBUNG: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, **direkt am Rathausplatz, sonnige Dachterrasse ca. 62 m²;**

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:

Das Haus befindet sich **direkt im Zentrum von St.Pölten am Rathausplatz**. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist das Büro sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wieder. Keine 2 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St.Pöltner Hauptbahnhof und auch diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Meter entfernt.

Beschreibung/Raumaufteilung:

Das im **DG (Lift vorhanden)** befindliche Büro weist eine Gesamtnutzfläche von **ca. 136,90 m²** auf und gliedert sich wie folgt: Vorraum, Zimmer, Wohnküche, Galerie, Badezimmer, Terrasse, Abstellraum und WC.

Beheizung:

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

Monatliche Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 1.968,00 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:

Als Nebenkosten gelten **die Kautions, die Vergebühnung und die Vermittlungsprovision von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % USt**.

Diese Beträge sind spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 4 - 5 Jahren befristet**.

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab 01.06.2024** zur Verfügung.

Besichtigung:



Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Ein Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird nach Erhalt nachgereicht.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **7470**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.



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.