

## Günstiges Büro in Top-Lage!



Zimmer 1

**Objektnummer: 202/07627**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	520,15 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	275,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,46 €
<b>USt.:</b>	86,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

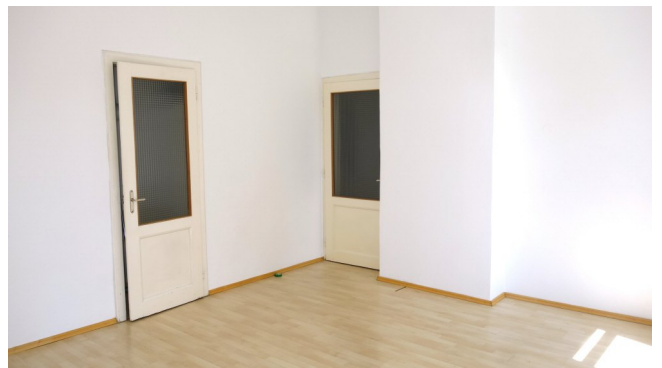
T +43/2742/352438 54

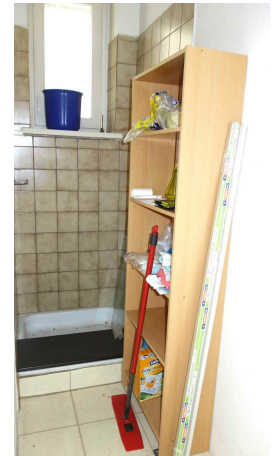
H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3



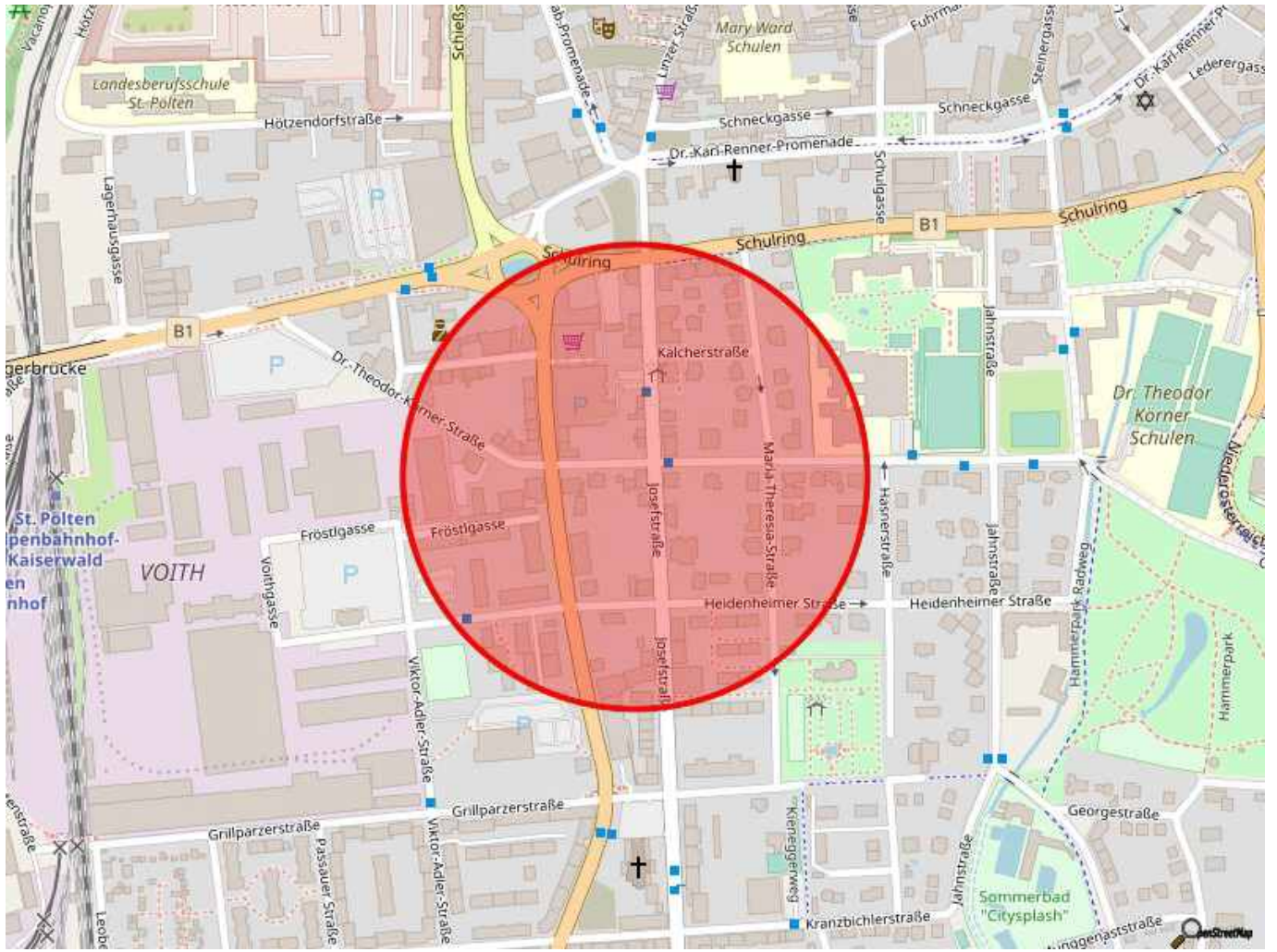
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

### Günstiges Büro in Top-Lage!

Mietfläche und Raumaufteilung:

Büro im Erdgeschoß mit einer Nutzfläche von **ca. 55 m<sup>2</sup>**, bestehend aus:  
Vorzimmer, 2 Räume, Teeküche, WC, Abstellraum (Dusche).

Ausstattung:

Laminatboden, Fensterbank-Kabelkanäle, Jalousien und Rollläden zur Beschattung und als Sichtschutz.

Heizung:

Anschluss an Fernwärme-Zentralheizung. Jede Einheit ist mit einem Fernwärmezähler ausgestattet und die Verrechnung erfolgt direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen.

Monatliche Kosten:

**Hauptmietzins für das Büro € 275,00 (wertgesichert), Betriebskosten-akonto derzeit ca. € 158,46, jeweils netto zuzüglich 20 % USt.**

Infrastruktur und Erreichbarkeit:

In fußläufiger Umgebung befinden sich Nahversorgungseinrichtungen wie Post(partner), Spar-Lebensmittelmarkt, Bankinstitute, Trafik und Bäckerei.

Aufgrund der Lage im Bereich Mariazeller-Straße/Josefstraße ist Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend (Bushaltestellen im Umkreis von 100 m).

Verfügbarkeit:

Das Objekt ist nach Vereinbarung **sofort verfügbar**.

Nebenkosten:

- a) Kautions: 3 Brutto-Monatsmieten
- b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer
- c) Vermittlungsprovision

Besichtigung:

Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Objektnummer: **7627**

Bitte halten Sie bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.







## **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.